



aktiv.

Høylundsvingen 14B, 1850 MYSEN

**Selveierleilighet i Mysen. Stue/
kjøkken, 3 soverom, flislagt bad og
egen solrik terrasseplatting.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Felleskostn.: Kr 2 600,-
Selger: Ole Martin Thorgersen Lund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
BRA-i/BRA Total 55/55 kvm
Tomtstr.: 876.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 329, bnr. 210
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1113250155

Velkommen til Høylundsvingen 14B

Her har vi gleden av å ønske velkommen til en praktisk og arealeffektiv leilighet i Høylundsvingen 14B!

Leiligheten ligger i underetasjen, som ble bygget om til leiligheter i 2014. Den er innredet med lyse og pene overflater. Her er det flislagt bad og 2 soverom + ett omkleddingsrom/soverom. Den har også en egen liten terrasseplatting i solveggen. Det er gangavstand til Mysen, og her finner du de fleste byfasiliteter. Busstopp rett ved boligen. Det er også kort vei til flotte turmuligheter på Høytorp Fort.

Boligen inneholder: Stue/kjøkken i åpen løsning, bad, 2 soverom og ett omkleddingsrom/soverom.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	62
Budskjema	82

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 55 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 55 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

876.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt.

Eiendommen er svakt skrånende mot sydvest, og er opparbeidet med noe plenareal samt diverse beplantning som trær, busker og vintergrønt. Eiendommen er skjermet med gjerde rundt deler av tomten. Leiligheten disponerer én egen biloppstillingsplass, gårdsplassen er gruset. Det er lagt belegningsstein i fremkant av inngangspartiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1,2 km fra Mysen 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.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Mysen

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Underetasje ble bygget om til leiligheter i 2014.

Grunnmursvegger er av betong samt Thermomur, som er pusset med fiberarmert pussystem utvendig.

Yttervegger er lette reisverks- eller bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Taket er tekket med betongtakstein. Årstall for taktekingen er ukjent.

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Platting på 20 m², i forbindelse med inngang, vendt mot sydvest.

Platting er oppført med trykkimpregnerte gulvbord. Skillevegg mot naboseksjon. Det er montert stikkontakt på vegg ned mot leilighet.

Lovlighet:

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

- Seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk.

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

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

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

Innhold

Stue/kjøkken i åpen løsning, bad, 2 soverom og ett omkleddingsrom/soverom.

Standard

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

INNVENDIG:

Underetasje:

Gulvoverflater: Laminat i stue/kjøkken og soverom. Fliser i forbindelse med inngang og bad/vaskerom.

Veggoverflater: Sparklede og malte plater. Fliser i bad/vaskerom.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leiligheten har slette, lyse dører.

VÅTROM:

Bad/vaskerom fra 2014, med flislagte overflater på vegger og gulv.

Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert

i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett.

Det er opplegg og plass til vaskemaskin i

rommet. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte på veggen.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet/vaskerommet.

KJØKKEN:

Kjøkken fra 2014, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe.

Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkenvasken av

rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning mellom over- og underskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over

komfyr og induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

TEKNISKE INTALLASJONER:

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk i bad.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i gulv i bad/vaskerom.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, trolig fra 2014.

Sikringsskap med automatiske sikringer. Opplegg fra 2014.

TOMTEFORHOLD:

Felles, eiet tomt. Eiendommen er svakt skrånende mot sydvest, og er opparbeidet med noe plenareal samt diverse beplantning som trær, busker og vintergrønt. Eiendommen er skjermet med gjerde rundt deler av tomta. Leiligheten disponerer én egen

biloppstillingsplass, gårdsplassen er gruset. Det er lagt belegningsstein i fremkant av inngangspartiet.

AVVIK UTVENDIG:

Taktekking, TG2:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Årstall for taktekkningen er ukjent. Tak over inngangsparti til leiligheter i underetasje er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- - Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Videre bruk forutsetter jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle endringer. Det må påregnes at behov for utbedring eller utskifting kan oppstå på noe sikt, men tidspunkt for dette er usikkert så lenge tekkingen fungerer som forutsatt. Manglende oppfølging kan øke risikoen for skader i underliggende konstruksjon.

Nedløp og beslag, TG2:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- - Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon, TG2:

Yttervegger er lette reisverks- eller bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav/byggeskikk som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- - Luftbobler bak maling på flere steder. - Løsning rundt hjørnekasser er ikke

fagmessig utført rundt det hele.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Utvendige trapper, TG3:

Betongtrapp fra bakkeplan og ned til inngang.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- - Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader

Andre utvendige forhold, TG2:

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

AVVIK INNVENDIG:

Overflater, TG3:

Underetasje: Gulvoverflater: Laminat i stue/kjøkken og soverom. Fliser i forbindelse med inngang og bad/vaskerom. Veggoverflater: Sparklede og malte plater. Fliser i bad/vaskerom. Himlinger: Sparklede og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- - Påvist fuktskader på gulvoverflater ved kjøleskapet. Ellers påvist mindre svellinger i overflater. - Svertesopp på overflater i ett soverom, som følge av for dårlig ventilering, og at gjenstander blir lagret mot vegg.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Trebjelkelag mellom etasjene. Støpt betongdekke mot grunnen. Merknader: - Ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

- - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i garderobe. Ellers påvist lokale forskjeller i dekket, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

Tiltak:

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

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

- - Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Tiltak:

- - Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Rom Under Terreng, TG2:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

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

- - Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning. - Det ble etter hulltaking påvist og målt 16 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

Tiltak:

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

Innvendige dører, TG2:

Boligen har slette, lyse dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- - Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Tiltak:

- - Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

AVVIK VÅTROM:

Underetasje > Bad, Overflater vegger og himling, TG2:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tiltak:

- Med fuger som allerede er blitt sorte, flekkete og ulekke, har man to valg: prøve å vaske eller bytte ut fugen ved å skrape den vekk og fuge på nytt.

Underetasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.

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 punktlaser. Målt ca. 16 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, også noe svakt fall lokalt i dusjen.

Tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Underetasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- - Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Tiltak:

- - Badet kan fungere med dagens avvik, men grunn av usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av

tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.

Underetasje > Bad, Ventilasjon, TG2:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- - Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak:

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Ventilasjon, TG2:

Tilluft via ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- - Begrenset med tilluft i underkant av dør til bad. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.
- Begrenset med tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- - Tilluft bør etableres i våtrommet og i oppholdsrom. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

AVVIK TOMTEFORHOLD:

Drenering, TG2:

Drenering med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- - Det ble påvist noe høye fuktverdier i veggen på befaringsdagen, det er usikkerhet om dette skyldes dreneringen, plast i vegg, eller noe høy luftfuktighet i leiligheten.

Tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert. Boligen er antatt fundamentert med betong. Grunnmursvegger er av betong samt Thermomur, som er pusset med fiberarmert pussystem utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- - Påvist dels løse pussoverflater utvendig. Avslutninger imot terreng/betong er ikke utført iht. preaksepterte løsninger

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- - Områdene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Utbedring kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer, samt ytterligere skader.

Forstøtningsmurer, TG2:

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på bilsoppstillingsplass i gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Diverse

Styreleder opplyser at det kommer til å bli en økning i fellesutgifter, men det er ikke bestemt når og hvor mye enda.

Opprinnelig byggeår antas å være 1939. Kommunen opplyser eiendommen ble etablert da, og opprinnelige tegninger er datert da.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv i bad/vaskerom.

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 1 890 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 472 734

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 890 935

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

55/348

Felleskostnader inkluderer

Forsikring og vedlikehold av bygget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 600

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ikke fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Høylundsvingen 14 Boligsameie

Organisasjonsnummer

919136863

Om sameiet

Består av 4 boenheter.

Styreleder: Ida Skaarer

Forkjøpsrett

Foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser at det kommer til å bli en økning i fellesutgifter, men det er ikke

bestemt når og hvor mye enda.

Styregodkjennelse

Foreligger ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge ikke er til fare eller sjenanse for øvrige beboere. Se forøvrig Husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ida Skaarer

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 329, bruksnummer 210, seksjonsnummer 2 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/329/210/2:

05.08.2025 - Dokumentnr: 902090 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

27.01.2017 - Dokumentnr: 85349 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/348

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for etablering av to kjellerleiligheter, datert 08.04.2016.

Følgende arbeider gjensto og måtte ferdigstilles før 31.08.2016:

1. Oppføring av uteboder i henhold til gjeldende regelverk.
2. Innsending av ansvarsrett for prosjektering og utførelse av uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet.
3. Ansvar for ferdigstilling av tiltaket tillegges hjemmelshaver ved Jaran Sørebo. Dette fordi det muntlig er opplyst at ansvarlig søkers rolle opphører i forbindelse med utstedelse av denne midlertidige brukstillatelsen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.04.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning/fordelingsnett. Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et boligområde og omfattes av:

- Reguleringsplan Id 012519600001 Mysen 1960, vedtatt 07.01.1960. Formål: boliger og kjørevei.
- Kommunedelplan Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen, vedtatt 22.02.2007. Formål: nåværende boligområde.
- Kommuneplan Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101, for perioden 2024-2035. Formål: nåværende boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.2 og § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

48 640 (Omkostninger totalt)

60 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 950 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 953 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 48 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.500,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

11.09.2025





Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
eternity

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Høylundsvingen 14 B, 1850 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 329, bnr. 210, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 13975-3000

Referansenummer: ZK1046

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Underetasje ble bygget om til leiligheter i 2014. Grunnmursvegger er av betong samt Thermomur, som er pusset med fiberarmert pussystem utvendig. Yttervegger er lette reisverks- eller bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Årstall for taktekingen er ukjent. Vinduer med rammer og karmen i tre.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken fra 2014, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Bad/vaskerom fra 2014, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Platting på 20 m², i forbindelse med inngang, vendt mot sydvest. Platting er oppført med trykkimpregnerte gulvbord. Skillevegg mot naboseksjon. Det er montert stikkontakt på vegg ned mot leilighet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulvoverflater: Laminat i stue/kjøkken og soverom. Fliser i forbindelse med inngang og bad/vaskerom.

Veggoverflater: Sparklede og malte plater. Fliser i bad/vaskerom.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leiligheten har slette, lyse dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2014, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte på veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet/vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2014, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning mellom over- og underskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk i bad.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i gulv i bad/vaskerom.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, trolig fra 2014.

Sikringsskap med automatiske sikringer. Opplegg fra 2014.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt. Eiendommen er svakt skrånende mot sydvest, og er opparbeidet med noe plenareal samt diverse beplantning som trær, busker og vintergrønt. Eiendommen er skjermet med gjerde rundt deler av tomta. Leiligheten disponerer én egen biloppstillingsplass, gårdsplassen er gruset. Det er lagt belegningsstein i fremkant av inngangspartiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

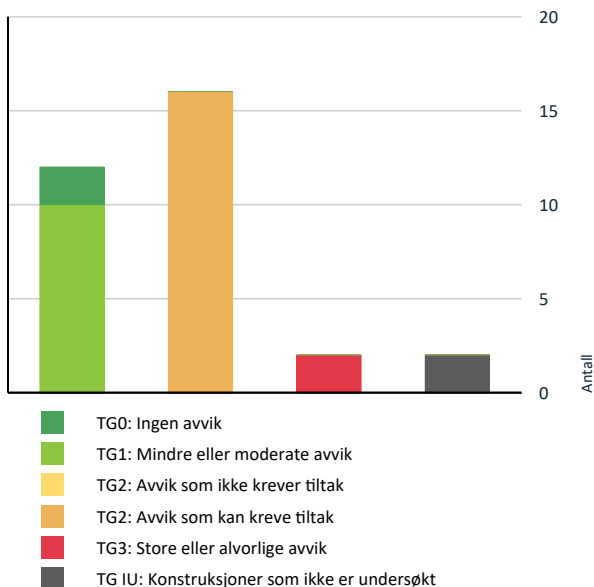
Boligbygg med flere boenheter

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

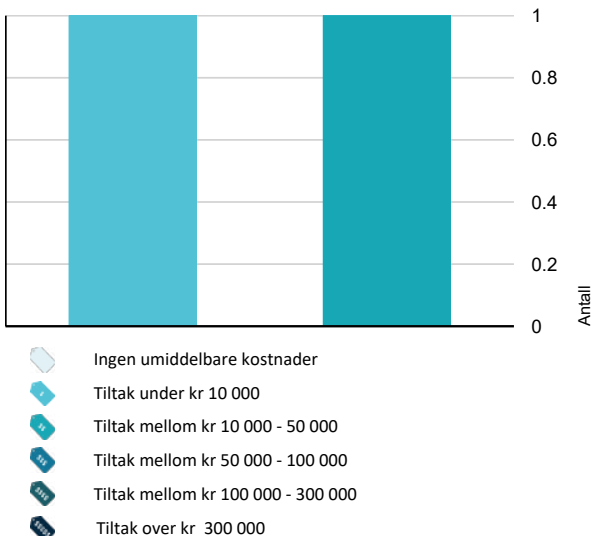
- Seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Tilbygg / modernisering

2014 Ombygging Underetasje ble bygget om til leiligheter i 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Årstall for taktekkingen er ukjent.
Tak over inngangsparti til leiligheter i underetasje er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

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

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Videre bruk forutsetter jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle endringer. Det må påregnes at behov for utbedring eller utskifting kan oppstå på noe sikt, men tidspunkt for dette er usikkert så lenge tekkingen fungerer som forutsatt. Manglende oppfølging kan øke risikoen for skader i underliggende konstruksjon.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette reisverks- eller bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav/byggeskikk som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Luftbobler bak maling på flere steder.
- Løsning rundt hjørnekasser er ikke fagmessig utført rundt det hele.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
- Takkonstruksjonen er ikke vurdert

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.
Vindusglass er av 2-lags energiglass fra 2014.
Lufteventiler i vinduer.

Merknader:

- Avstand fra underkant vindu og til gulv er over 1,2 m på soverom. Det er anbefalt at det monteres benk eller settes en seng i underkant, slik at krav til rømning opprettholdes.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2014

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med glassfelt, fra 2014.

- Utvendige dør viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på 20 m², i forbindelse med inngang, vendt mot sydvest. Platting er oppført med trykkimpregnerte gulvbord. Skillevegg mot naboseksjon. Det er montert stikkontakt på vegg ned mot leilighet.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp fra bakkeplan og ned til inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Underetasje:

Gulvoverflater: Laminat i stue/kjøkken og soverom. Fliser i forbindelse med inngang og bad/vaskerom.

Veggoverflater: Sparklede og malte plater. Fliser i bad/vaskerom.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Påvist fuktskader på gulvoverflater ved kjøleskapet. Ellers påvist mindre svellinger i overflater.
- Svertesopp på overflater i ett soverom, som følge av for dårlig ventilering, og at gjenstander blir lagret mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Støpt betongdekke mot grunnen.

Merknader:

- Ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 20 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i garderobe. Ellers påvist lokale forskjeller i dekket, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe.

- I 14 B er det to feieluker. Opplyst ved tidligere salg at pipe er blendet/fylt igjen, og at den ikke kan benytte. Ikke etterkontrollert av takstmannen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning.
- Det ble etter hulltaking påvist og målt 16 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige dører

Boligen har slette, lyse dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra 2014, med flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte på veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp badet/vaskerommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

IG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med fuger som allerede er blitt sorte, flekkete og ulekre, har man to valg: prøve å vaske eller bytte ut fugen ved å skrape den vekk og fuge på nytt.

UNDERETASJE > BAD

IG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.

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. Målt ca. 16 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, også noe svakt fall lokalt i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

IG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men grunn av usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2014, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten

Tilstandsrapport

Det er montert belysning mellom over- og underskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2014

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er moderne rør-i-rør, med fordelerskap i bad/vaskerom.
Alder for røropplegg: Fra 2014.

Årstall: 2014

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Fra 2014.

TG 2 Ventilasjon

Tilluft via ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i bad.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Begrenset med tilluft i underkant av dør til bad. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.
- Begrenset med tilluftsentiler i oppholdsrom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tilluft bør etableres i våtrommet og i oppholdsrom. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, trolig fra 2014.

Årstall: 2014

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Opplegg fra 2014.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist samsvarserklæring på arbeider ved tidligere salg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det ble påvist noe høye fuktverdier i veggen på befaringsdagen, det er usikkerhet om dette skyldes dreneringen, plast i vegg, eller noe høy luftfuktighet i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

Boligen er antatt fundamentert med betong.

Grunnmursvegger er av betong samt Thermomur, som er pusset med fiberarmert pussystem utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Påvist dels løse pussoverflater utvendig. Avslutninger imot terreng/betong er ikke utført iht. preaksepterte løsninger

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Områdene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Utbedring kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer, samt ytterligere skader.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

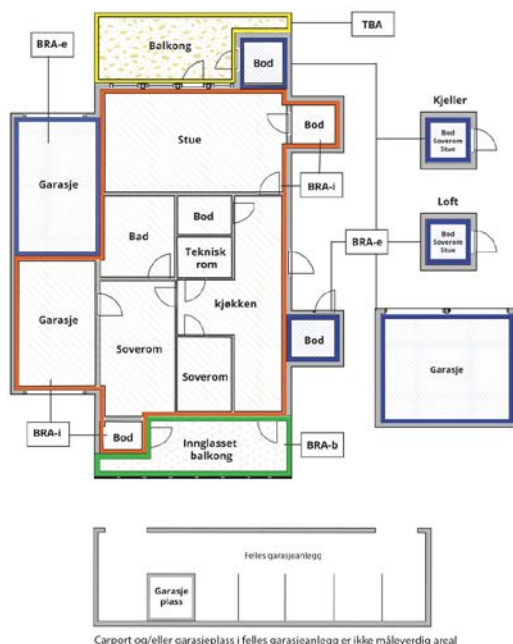
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	55			55	20
SUM	55				20
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Omkladringsrom/Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	329	210		2	876.4 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Høylundsvingen 14 B

Hjemmelshaver

Lund Ole Martin Thorgersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1,2 km fra Mysen 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 tuområder 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

Kommunal vei. Parkering på en biloppstillingsplass på gårdsplass.

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

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Felles, eiet tomt. Eiendommen er svakt skrånende mot sydvest, og er opparbeidet med noe plenareal samt diverse beplantning som trær, busker og vintergrønt. Eiendommen er skjermet med gjerde rundt deler av tomta. Leiligheten disponerer én egen biloppstillingsplass, gårdsplassen er gruset. Det er lagt belegningsstein i fremkant av inngangspartiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK1046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ole Martin Thorgersen Lund

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Høylundsvingen 14B

1850 Mysen

3118-329/210/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Noe muggflekker på garderobesrom. Fra tidligere eier pga dårlig utlufting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Høylundsvingen 14B - Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Smestad	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
Mysen stasjon	14 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	16 min
481 elever, 22 klasser	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
434 elever, 19 klasser	
Mysen videregående skole	12 min
800 elever, 50 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Mysen Videregående Skole - Østfol...	9 min
--------------------------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

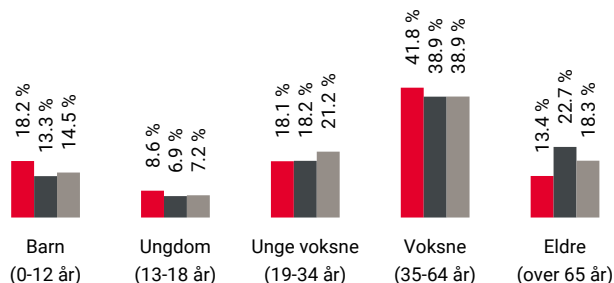
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	10 min
82 barn	
0.8 km	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	18 min
91 barn	
1.5 km	
Symra barnehage (0-5 år)	6 min
53 barn	
2.2 km	

Dagligvare

Spar Momarken	15 min
Bunnpris Mysen	16 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
1.4 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Funderudparken	3 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Mini Ekeberg	15 min	
	Fotball	1.3 km	
	A.C.E Xpress Mysen	14 min	
	Family Sports Club Mysen	21 min	

Boligmasse



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

«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

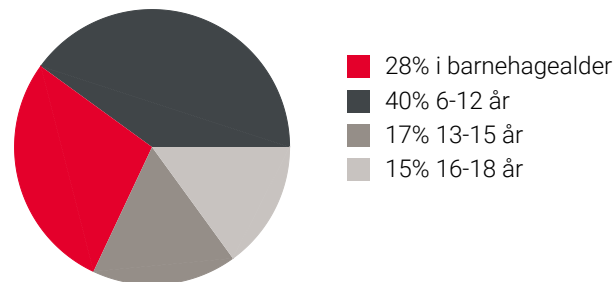
Sitat fra en lokalkjent

“

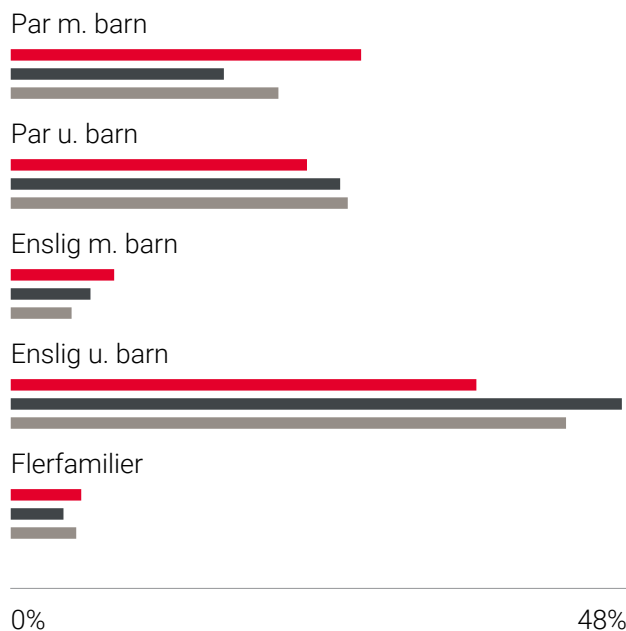
Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	17 min	
	Vitusapotek Mysen	16 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

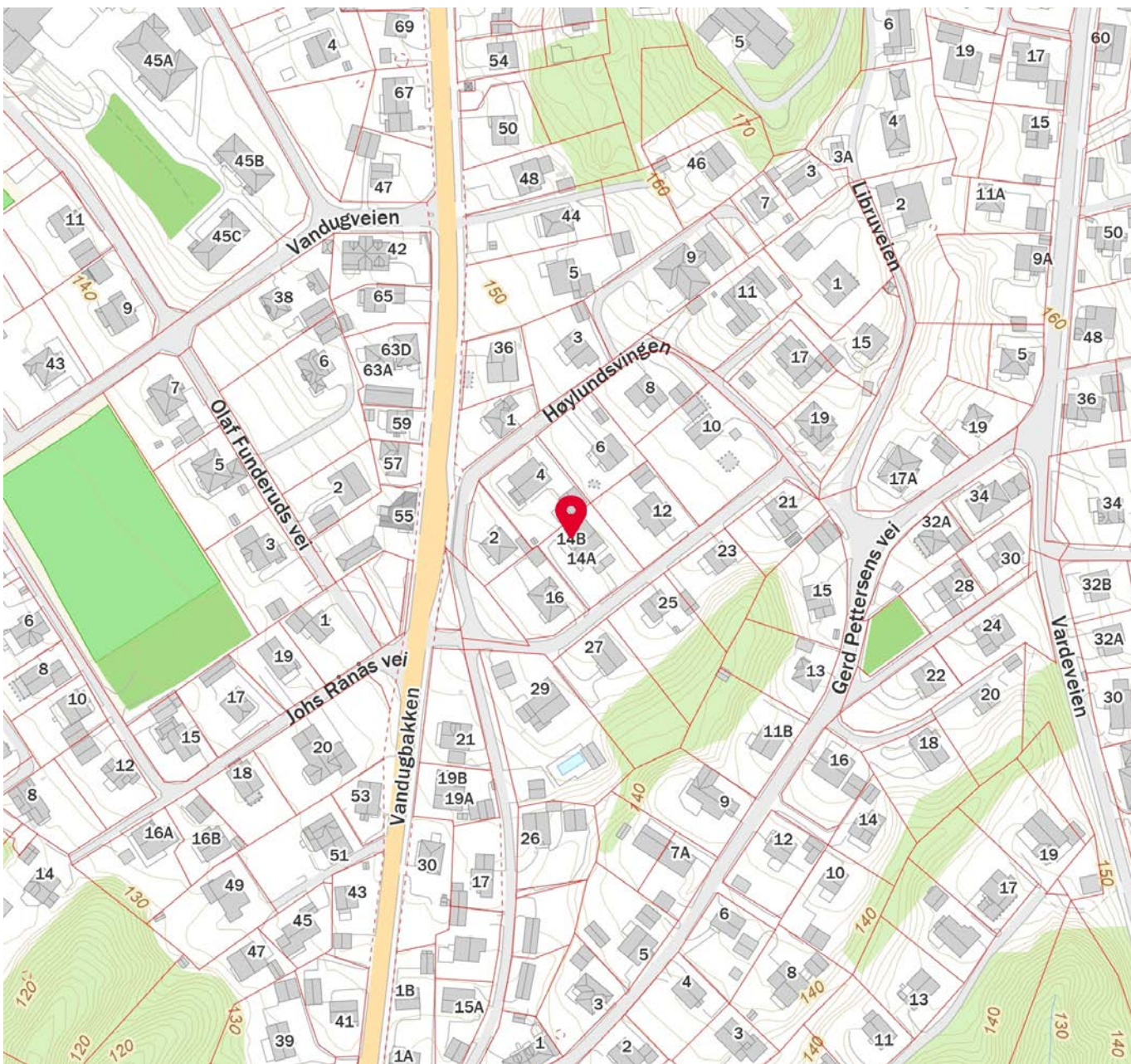
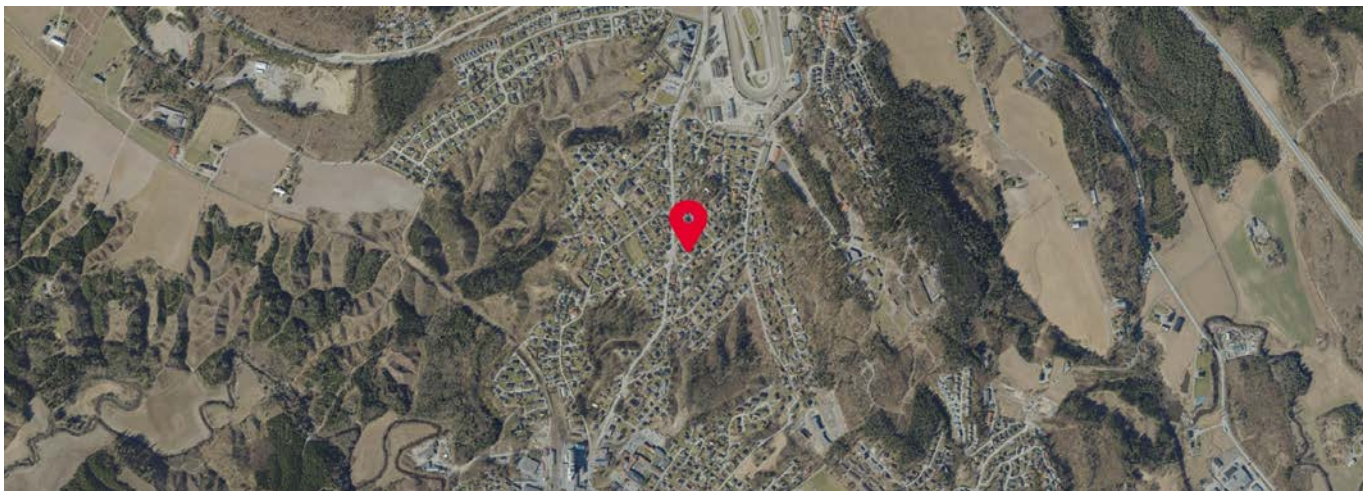


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Husordensregler Høylundsvingen 14 boligsameie Vedtatt ved møte 17.06.2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet, og i tillegg til de pålegg som følger av lov eller forskrift.

§1 – Formål

- Husordensreglene i Høylundsvingen 14 Boligsameie er kjøreregler for sameiet. Reglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboene. Reglene skal regulere adferd, verne mot skader på mennesker og eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt sørge for å bevare et vedtatt enhetlig preg av eiendommen.
- Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§2 – Hensyn

- I hovedprinsipp skal vi som beboere og gjester i sameiet vise hensyn til hverandre. Sameiet skal i prinsippet være en sone for avslapping og ro. Generelt gjelder at alle seksjoner bare kan benyttes til boligformål. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning.
- Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer naboer.
- Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 (09.00 på lør- og helligdager). I dette tidsrommet skal det ikke benyttes verktøy, musikkinstrumenter, musikkanlegg eller annet utstyr slik at det medfører støy for naboer.
- Ved selskap og sammenkomster som kan forstyrre omgivelser og nattero, skal naboer varsles i god tid på forhånd. Støy i forbindelse med selskap (også i helgene) skal avsluttes umiddelbart dersom naboer gir uttrykk for at de sjeneres.
- Bruk av fellesområder skal være til glede for alle i sameiet. Bruken skal være hensynsfull og ikke til unødig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Fellesområder skal ryddes av den beboer som benytter det, når det forlates.
- Det er sameier og utleiers ansvar å påse at leietakere er kjent med vedtekter og husordensregler.
- Røyking på felles utearealer kan kun skje dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere.

§3 – Rettigheter

Sameieren har enerett til bruk av den seksjon/bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet/seksjon samt eventuelt seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommende beboers bruksenhet. Terrassene og balkongene har sameierne privat bruksrett til. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

§4 - Bruk av fellesområder og utearealer – generelt

- Fellesarealer ute skal ikke benyttes for privat lagring.
- Det er derimot anledning til å plassere sykkel på overside av bod.

- Av sikkerhetshensyn må gjenstander som kan blåse ned fra balkonger/terrasser sikres slik at de ikke forvolder fare eller skade for andre.
- Mating av fugler fra balkonger/terrasser er ikke tillatt da det kan tiltrekke seg rotter og mus. Oppbevaring/hensetting av mat/avfall utendørs slik at måker/mus/rotter tiltrekkes skal unngås.
- Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom beplantning og over plener.

§ 5 – Kjøring, boder og parkering

- Det gjelder egne regler for beboer- og gjesteparkering. Se referat fra møte i sameiet 05.06.2018.

§ 6 – Avfallshåndtering

- Avfall leveres i containere på fellesareal. Husholdningsavfall skal sorteres i fem deler: Restavfall, plast, papir, matavfall og glass.
- Er det fullt og lokket ikke lar seg lukke skal det ikke kastes ytterligere avfall i container.
- Det er hver boligeiers plikt å sette seg inn i sorteringsregler og følge disse.
- Annet avfall enn det som passer i containere må leveres på andre egnede steder, se informasjon fra kommunen.

§ 7 - Postkasser

- Hver enkelt seksjonseier merker selv postkasse med navn.
- Postkasser skal være grønne.

§ 8 - Vedlikehold og skader

- Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus.
- Treplattinger og veranda vedlikeholdes av den enkelte. Det skal benyttes Jotun Terrassebeis fargekode; skyggebrun. 90028. Treplattningene bør behandles hvert 3. – 5. år.
- Gelender på plattinger skal behandles med Drygolin Oljedekkbeis. Farge SIV, 8305/1705-G 65Y.
- Det er ikke tillat å utføre bygningsmessige tiltak som påvirker bygningens integritet eller utseende. Eventuelle tiltak må avklares med sameiets styre.
- Arbeider på VVS installasjoner og elektrisk anlegg i leilighetene skal kun foretas av autorisert fagpersonell.
- Skader påført som følge av privat bruk (flytting, uhell m.m.) skal normalt utbedres av den som forvolder skaden. Skader skal meddeles stvret uten ugrunnet opphold.

Styret beslutter utbedring.

- Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring. I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente/autoriserte håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp eller elektrisk anlegg selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene.
- Alle oppfordres å påse at utendørs sluk holdes fritt for løv, is og liknende, slik at drenering fungerer tilfredsstillende.

§ 9 - Installasjoner på fasader og i fellesarealer, solavskjerming

- Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.
- For vindskjerm, markiser, screens og solskjerming for øvrig: Kontakt styret på forhånd for avklaring vedr. utforming, farger, etc.
- All beplantning på fellesområder skal godkjennes av styret.
- Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

§ 10 - Balkonger og Terrasser

- Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Tøring av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene.
- Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.
- Det oppfordres til å begrense lagring av diverse interiør, emballasje, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.

§ 11 – Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge dyr ikke er til fare eller sjenanse for øvrige beboere. Det tillates ikke dyreoppdrett.
- Det er båndtvang innenfor sameiets fellesarealer hele året.
- Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.

§12 – Utleie av boenhet

- Seksjonseier skal ved utleie av boenheten underrette styrets leder om leietakers navn, mobilnummer og e-postadresse. Utleier plikter å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 13 - Brudd på husordensreglene

- Sameiet oppfordrer beboere til å løse eventuelle uoverensstemmelser med direkte dialog, evt. sammen med en representant fra styret. Dersom dette ikke er mulig, leveres en skriftlig klage til styret som beslutter videre tiltak i saken. Behandling av uoverensstemmelser vil da følge sameiets vedtekter og relevante husordensregler.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av sameiets vedtekter/husordensregler kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.
- Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

§ 14 – Sikkerhet

Den enkelte beboer kan selv knytte/abonnere alarmtilknytninger for sine enheter. Ved brann i leilighetene varsles brannvesenet ved å ringe 110.
Den enkelte boligeier er ansvarlig for å ha fungerende brannvarslere og hensiktsmessig brannslukkeutstyr i sin boenhet.

Årsmøte sameie Høylundsvingen 14

24/4-25

Valg av nytt styre:

Styreleder: Ida Skaarer

Kasserer: Shyhrete Asllani

Styremedlemmer: Ole Martin Lund og Tonje Helen Stormo Svestad

Ida og Shyhrete har disponeringsrett til sameiets konto i Askim og Spydeberg sparebank. Ida mottar post på vegne av sameie.

Takrennene er fulle av jord. Jobben kan legges ut på mitt anbud.

Firmaet som renoverte pipa har fortsatt ikke kommet for å sette på delen som manglet. De har blitt forsøkt ringt flere ganger, men svarer ikke. Vi må fortsette å ringe dem. Evt sende mail og gi beskjed at de meldes til forliksrådet om ingenting skjer. Naboen bak huset ønsker å få grener fjernet på furuen mellom eiendommene. Ole Martin tar ansvar for dette.

Plenklippingen må deles på alle 4 leilighetene. Ida lager en plan.

Tonje informerer om at det er tett og dårlig luft i kjellerleilighet. Ingen lufteluker.

Det er dårlig sortering i restavfallet. Mulig noen andre også bruker våre søppelkasser. Vi kan kjøpe inn hengelås til restavfall for å se om det bedrer seg.

Fasaden trenger vask og maling. Legge ut jobben på mitt anbud.

Det er behov for dugnad hvor vi fjerner kvist og hageavfall og maler ferdig bod.

Ved bak bod legges ut på finn.no

Det er mye sneiper i gårdsplassen. Gi beskjed til gjester om det ikke skal kastes der.

Det er mye søppel utenfor leilighet A. Dette må fjernes så fort som mulig. Det er også ønskelig at henger fjernes.

Fordeling av parkeringsplasser tas opp på neste møte.

Tonje Helen Stormo Svestad



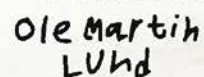
Shyhrete Asllani



Ida Skaarer



Ole Martin Lund



Styreleder: Ida Skaarer

Info om eiendommen: flermannbolig med 4 leiligheter

Sameiet [org.nr:](#) 919136863

Tomten er eiet

Sameie har ikke mottatt nabovarsel

Foreligger det ferdigattest: Ja

Forsikring for sameie: Fremtind

Har sameie hussoppforsikring: nei

Medfølger det p-plass: ja

Hver leilighet har 1-2 p-plasser

Fordeling av p-plasser avtales på styremøte

Mulighet for el-bil lading i sameie: nei

Er dyrehold tillatt: Ja

Fremleie tillatt: Ja

Kreves styregodkjenning av ny eier: nei

Sameie har ikke lån

Har sameie formue: nei

Fellesutgifter pr mnd 2300

Forfallsdato: 1. i hver mnd

Det kommer til å bli en økning i fellesutgifter, men er ikke bestemt når og hvor mye ennå

Renteinntekter/renteutgifter: 0 kr

Tas gebyr for eierskifte/opplysninger??

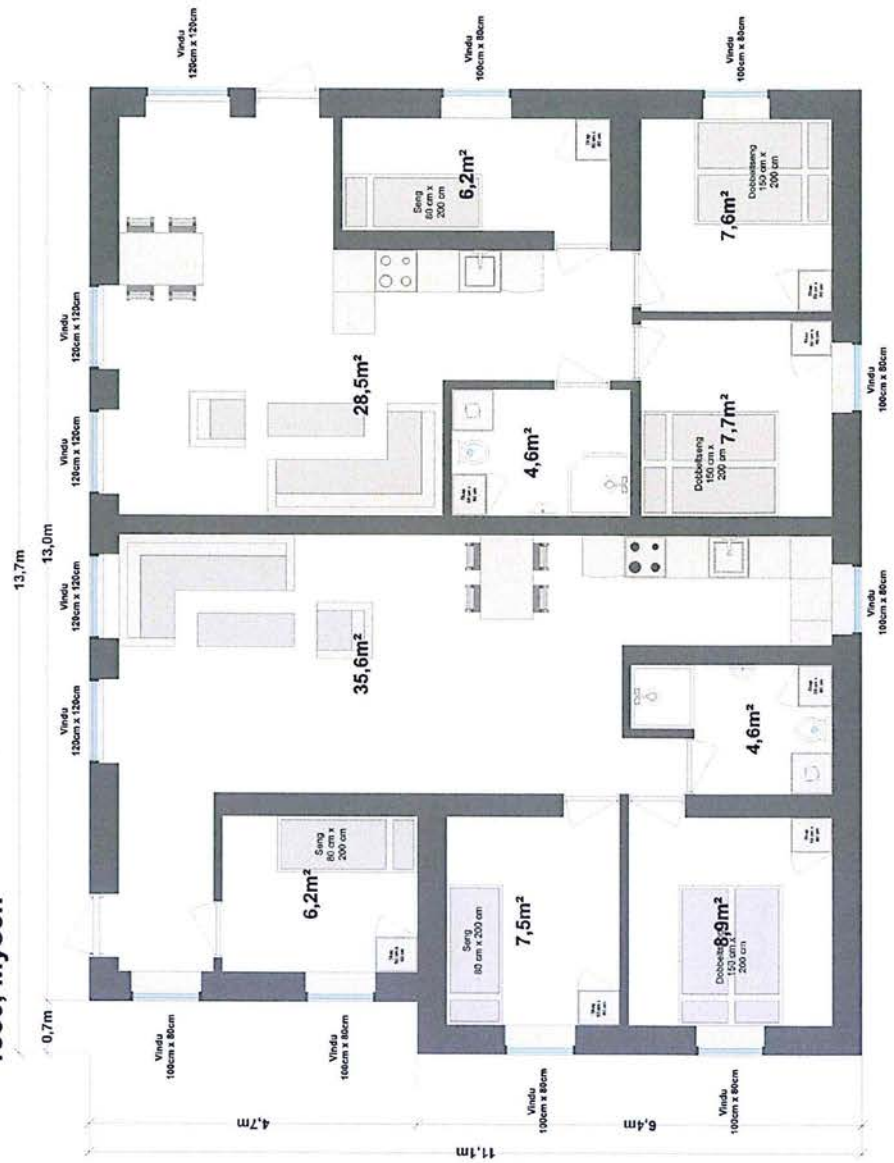
Jeg legger ved:

- Referat fra siste årsmøte
- Utskrift fra sameiekonto siste år
- Husordensregler

Situasjonsplan for Solveien 3

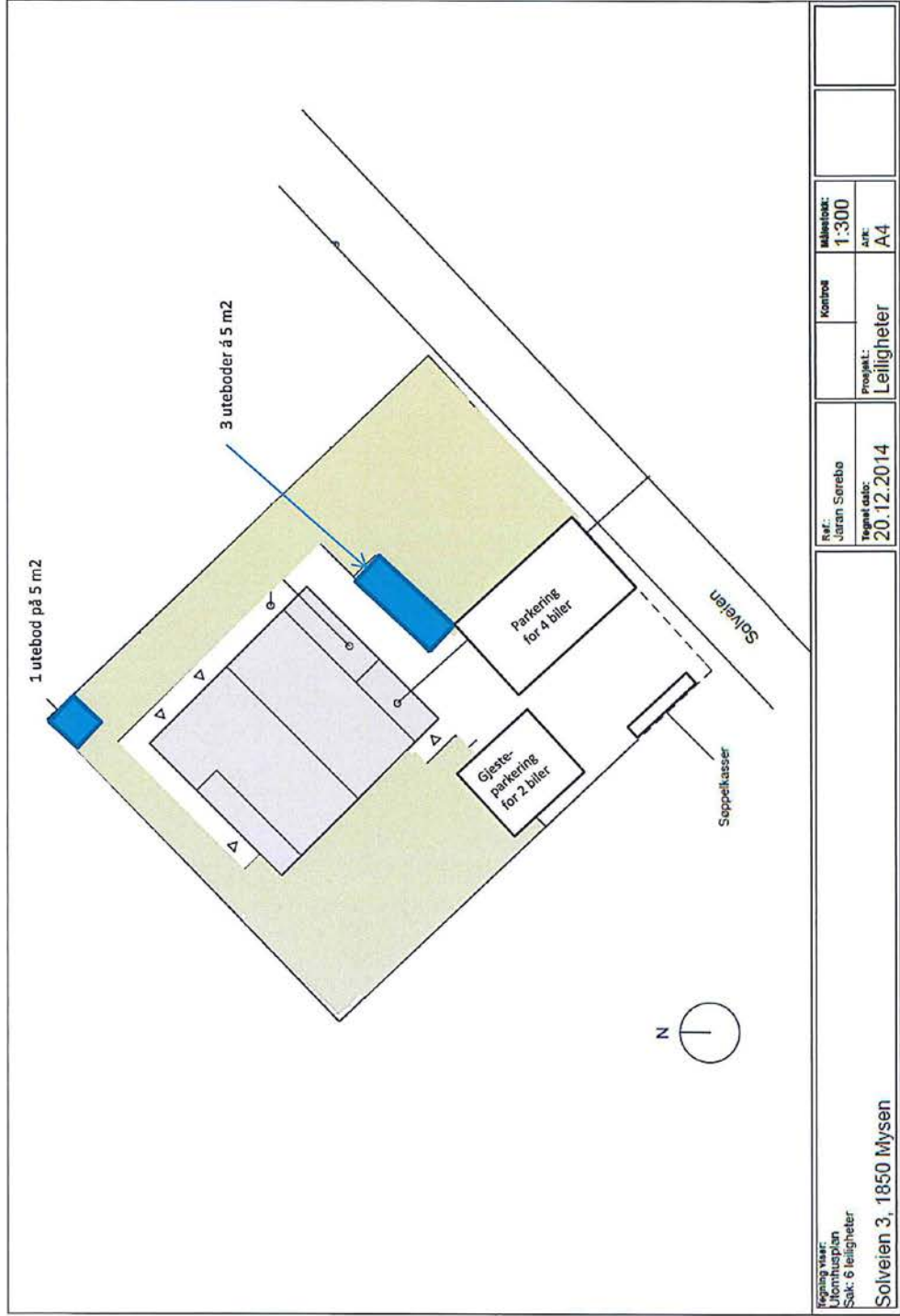


A vertical number line with tick marks at 0, 1, and 2. The tick mark at 1 is labeled '1', and the tick mark at 2 is labeled '2'.



Solveien 3, 1850 Mysen

Situasjonsplan

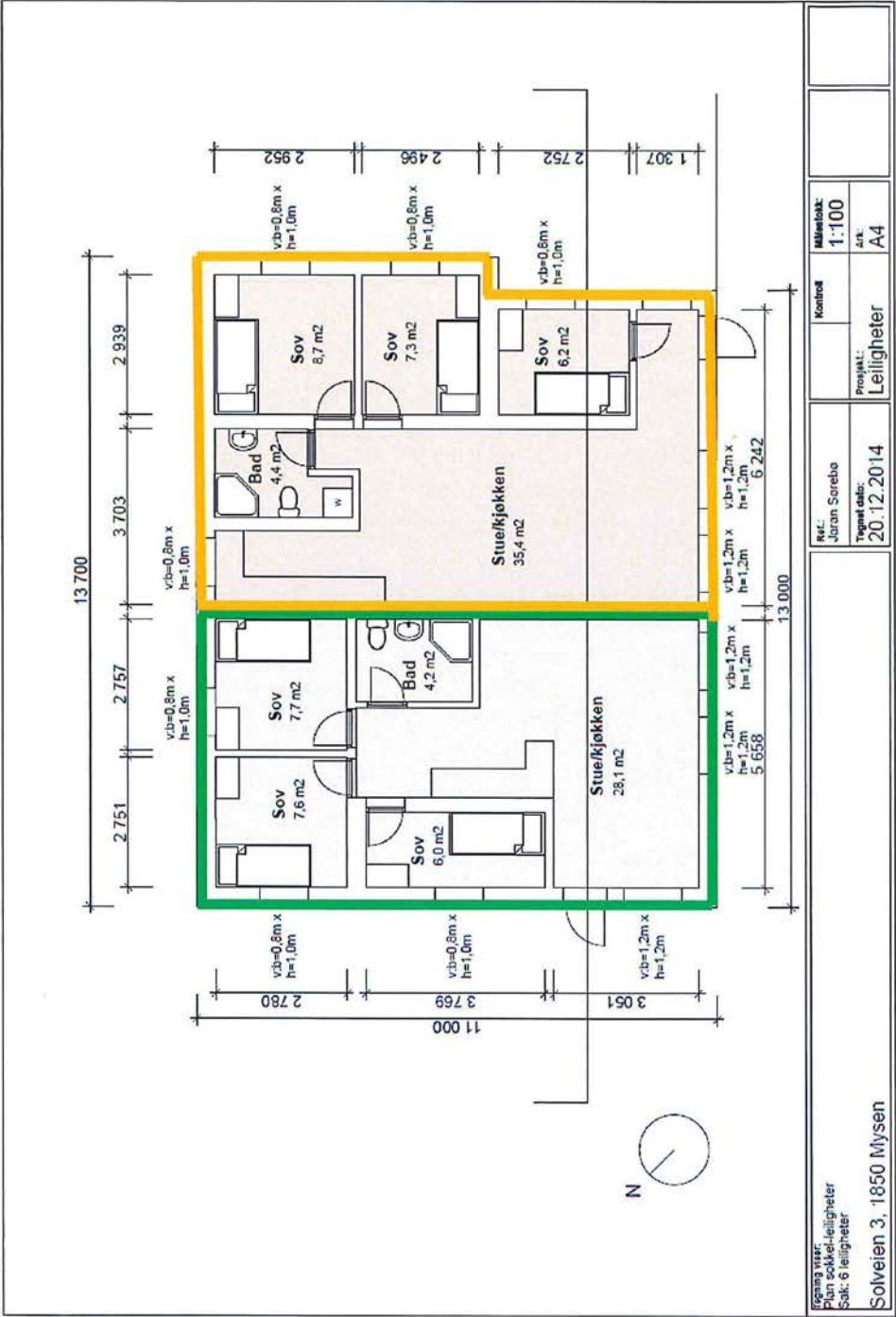


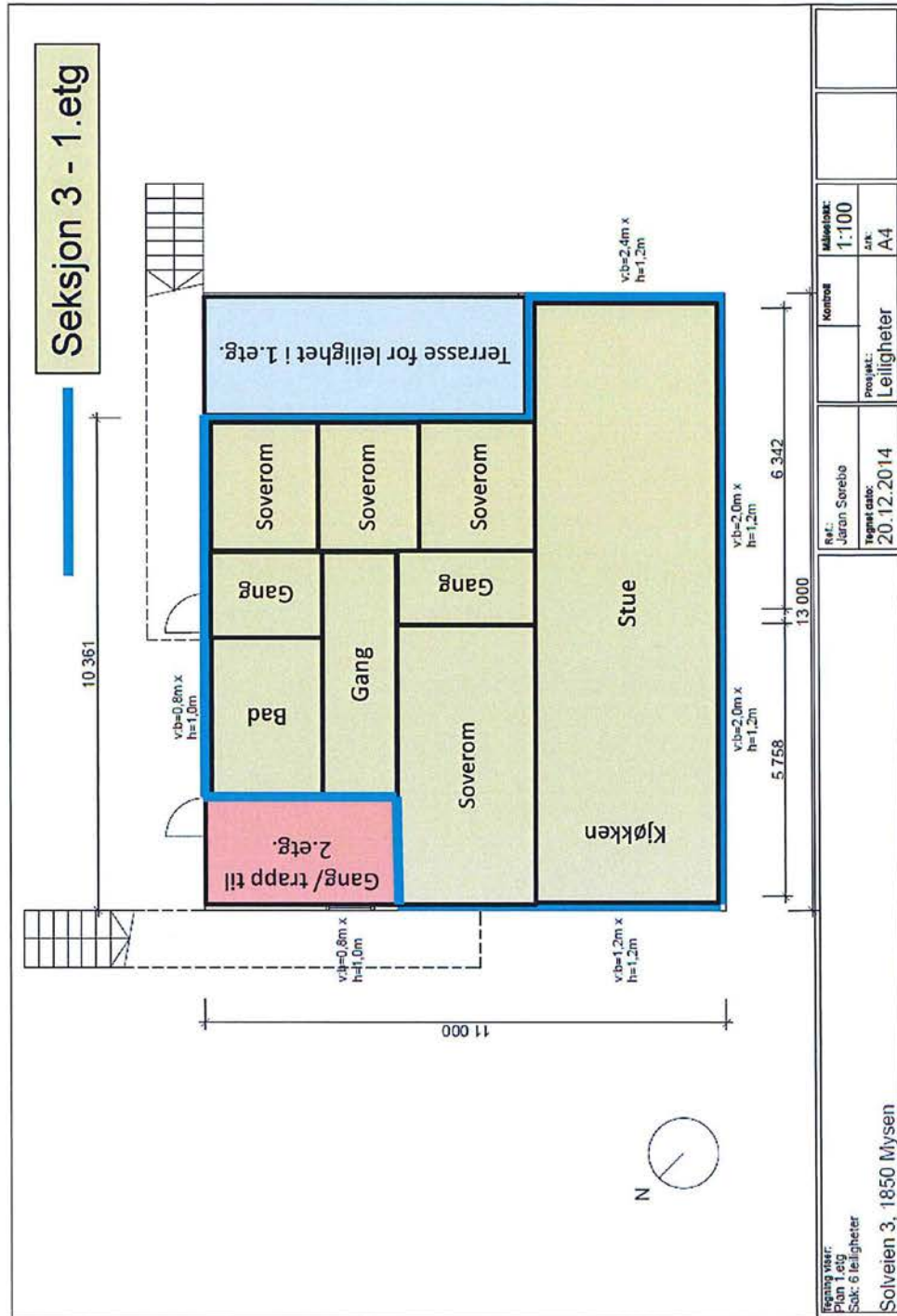
Solveien 3, 1850 Mysen

Plantegning sokkeletasje

Seksjon 1 – U-etg

Seksjon 2 – U-etg





Seksjon 4 - 2.etg

Overall dimensions: 10 361 (width) x 11 000 (depth).

Room labels include: Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Gang, and Terrasse for leilighet i 1.etg.

Dimensions along the bottom edge: 5 758, 13 000, 6 342.

A north arrow indicates orientation towards the top right.

Bild:	Jørn Sørensen	Kontroll:	Målestokk:	1:100
Tegnet dato:	20.12.2014	Prosjekt:	Leiligheter	A4



BYGGKONSULENT HÅKON STUBBERUD AS
Storgata 3
1890 RAKKESTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

14/3128 - 24 / TLF

Dato:

08.04.2016

229/210 - Solveien 3 - bruksendring - etablering av to kjellerleiligheter - midlertidig brukstillatelse

Hjemmelshaver: Steg Utvikling AS
Ansvarlig søker: Byggkonsulent Håkon Stubberud AS

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse er gitt 26.09.2014.

Det vises til søknad om midlertidig brukstillatelse for tiltaket mottatt 10.03.2016.

Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Eidsberg kommune har påpekt at planlagte utvendige boder ikke er oppført. Det er et krav at alle boenheter har utvendig bodplass i henhold til gjeldende regelverk. Som midlertidig løsning er det oppgitt loft og eksisterende bod i eiendommens nord-østre hjørne. Den midlertidige løsningen tilfredsstiller ikke kravene, og nødvendig bodplass må etableres.

I vedtaket til Eidsberg kommune av 26.09.2014, er det satt vilkår om at det skal innsendes søknad om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av våtrom og lufttetthet i tiltaket. Dette er ikke mottatt i Eidsberg kommune. Det er et vilkår for å få utstedt ferdigattest for tiltaket.

Vedtak

Eidsberg Kommune gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

1. Oppføring av uteboder i henhold til gjeldende regelverk.
2. Innsending av ansvarsrett for prosjektering og utførelse av uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet.
3. Ansvar for ferdigstilling av tiltaket tillegges hjemmelshaver ved Jaran Sørebo. Dette fordi det muntlig er opplyst at ansvarlig søkers rolle opphører i forbindelse med utstedelse av denne midlertidige brukstillatelsen.

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles snarest og senest innen 31.08.2016.

Postadresse
Ordfører Voldens vei 1
1850 Mysen

Telefon
+47 69 70 20 00

E-post:
postmottak@eidsberg.kommune.no
Internett: www.eidsberg.kommune.no

Bankkonto:
1020.07.00029
Org.nr.: 944 345 035

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.

Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningen/deler av bygningen kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Eidsberg kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Med hilsen

Torhild Filtvedt
konsulent
Landbruk og teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Siw Grefslie

Mottakere:
BYGGKONSULENT HÅKON STUBBERUD AS
STEG EIENDOM AS



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høylandsvingen 14B
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

Oppdragsnummer:

Telefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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