

aktiv.



Fiskerudveien 53, 1850 MYSEN

**Enebolig med landlig og koselig beliggenhet. 4 soverom, dobbelgarasje og anneks. Stor tomt.**



Eiendomsmegler MNEF

**Tone Johnsrud**

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 023 740,-  
**Selger:** Fossum Kollektivet  
Stiftelsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 154/236 kvm  
**Tomtstr.:** 2552 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 157, bnr. 53  
**Oppdragsnr.:** 1108240190

# Mysen - Enebolig med landlig og koselig beliggenhet. 4 soverom, dobbelgarasje og anneks.

Vi har gleden av å presentere denne eiendommen på Mysen.

Innhold:

1. etg.: Kjøkken, stue, gang, 4 soverom, vaskerom/wc , garderobe, bad.

U. etg.: Uinnredet kjellerrom , vaskerom, teknisk rom, kjølerom.

Balkong på 31 m<sup>2</sup>, md tilgang fra kjøkken. Terrasse på 78 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra innglasset terrasse, hage og gang. Innglasset terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, som er takoverbygget og har skyvbare felt i glass.

Uthus/anneks på 15 m<sup>2</sup>.

Garasje på 47 m<sup>2</sup>.

Landlig og koselig beliggenhet. Boligen ligger øst for Opsahlåsen, med en naturlig gangsti til sentrum/skole. Ca. 2,5 km kjøreavstand til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen er det jevnlig tog- og tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 min).



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	82
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>

BRA - e: 52 m<sup>2</sup>

BRA - b: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 236 m<sup>2</sup>

TBA: 109 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 52 m<sup>2</sup> U. etg.

#### 1. etasje

BRA-i: 154 m<sup>2</sup>

BRA-b: 30 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

109 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2552 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2 552 m<sup>2</sup>. Svakt skrånende tomt m/flatere partier. Delvis plen, delvis fjell/naturtomt. Forstøtningsmurer i granitt og betong. Belegningsstein på gårdsplass.

Delvis

plen, delvis fjell/naturtomt. Parkering i gårdsplass og garasje.

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet, men samtidig kort vei til Mysen sentrum.

Boligen ligger øst for Opsahlåsen, med en naturlig gangsti til sentrum/skole. Ca, 2,5 km kjøreavstand til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

#### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1972. Grunnmur i betong. Yttervegger Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen i PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

#### **Verditakst**

Kr 4 900 000

#### **Innhold**

1. etg.: Kjøkken, stue, gang, 4 soverom, vaskerom/wc , garderobe, bad.

U. etg.: Uinnredet kjellerrom , vaskerom, teknisk rom, kjølerom.

Balkong på 31 m<sup>2</sup>, md tilgang fra kjøkken. Terrasse på 78 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra innglasset terrasse, hage og gang. Innglasset terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, som er takoverbygget og har skyvbare felt i glass.

Anneks:

Frittliggende uthus/anneks på 15 m<sup>2</sup>. Oppført 2007.

Garasje: Frittliggende garasje på 47 m<sup>2</sup>.

## Standard

### UTVENDIG

#### Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

Alder for taktekkingen er ukjent, men ser ut til å være eldre/dels slitt, må antas å være fra byggeåret. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Levetid betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Påvist mose og slitasje på stein, som er indikasjon/tegn på elde.

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.

Lokal utbedring må utføres.

#### Nedløp og beslag:

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

TG 2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. 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. Foruten alder på utvendige beslag, renner og nedløp, ble det påvist fukt skjolder i undertaket rundt gjennomføringer på loftet. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. 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 bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

TG 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer. Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist noe tørkesprekker på kledning.

Konsekvens/tiltak: Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør

konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak.

Tilgang til loft via luke i kjøkken. Deler av loftet er belyst og bordlagt.

Loftet ble etterisolert i 2017, med blåseisolasjon.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TG 2: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Påvist spor av mus og museekskrementer på loftet, som følge av for dårlig utvendig tetting. Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Påvist fuktskjolder i undertaket, under gjennomføringer, fuktmålinger viste ingen unormale verdier på befaringdagen. - Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Vinduer

Vinduer har rammer og karmen i PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

TG 2: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å lukke. Ikke benyttet beslag i underkant av vinduer i murvegger. Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå

lekkasjer og fuktskader i veggen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, det spesifiseres dog at dette er en byggeskikk som har vært utført i mange år uten å behøve å resultere til problemer. Dog sier preaksepterte løsninger at det skal være et beslag i overgang vannbrett og vindu.

Dører:

Ytterdør fra byggeåret.

Terrassedører i PVC, med isolerglass fra 2016.

TG 2: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør i mellomgang kunne ikke åpnes på befaringdagen, grunnet feil med låsemekanisme. Ikke tilstrekkelig med beslag/tetting i underkant av dører. Økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjon.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 31 m<sup>2</sup>, fra 2019, vendt mot nord/øst med tilgang fra kjøkken. Det er

benyttet royalimpregnerte materialer på rekkverk og gulv. Deler av balkongen er takoverbygget. Terrasse på 78 m<sup>2</sup>, fra 2017, vendt mot vest, med tilgang fra innglasset terrasse, hage og gang. Det er benyttet royalimpregnerte materialer på rekkverk og gulv. Innglasset terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, som er takoverbygget og har skyvbare felt i glass. Fliser på gulv.

TG 2: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre samt steinsatt trapp.

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

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

## INNVENDIG

Overflater

1. etasje:

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

Vegger: MDF-panel. Baderomsplater i vaskerom. Fliser i bad.

Himlinger: MDF-panel.

Overflater i underetasje er hovedsakelig revet, og er ikke vurdert.

TG 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Påvist stedvis slitasje på overflater, utover hva man burde forvente alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedring, avvik er kun kosmetisk, og vil ikke ha noen betydning for boligens bruksfunksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke. Deler av etasjekillet er i tre. Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca 13 mm avvik i stue og 10 mm i soverom og kjøkken. Lokalt ble det målt 8 mm over 2 meter i ett soverom og stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i kjøkkenet.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## Rom Under Terreng

Det er betonggulv og panel samt betong/mur på vegger.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Påvist fuktmålinger over grenseverdier i trevirke. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Påvist noe kalk/-saltutslag, dette dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. Påvist sprekker i betongdekke i underetasje.

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.

Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedringer. Takstmannen anbefaler at innforede vegger rives for å forhindre videre skadeutvikling. Med tanke på alder til drenering, bør ikke murvegger kles inn, men heller ha så god luftsirkulasjon som mulig for å forhindre fuktskader.

## Innvendige dører

Boligen har profilerte, innvendige dører.

TG 2: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Påvist noe slitasje samt at enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

Vaskerom 1. etg.:

Vaskerom/wc i 1. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning og toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Fommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Elektriske varmekabler i gulvet (ukjent funksjon). Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen form for tettesjikt i vaskerommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak: Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, eventuelle lekkasjer vil føre til skader i rommet og mot tilliggende konstruksjoner.

Bad 1. etg.:

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i egen regi av tidligere eier i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Ikke byttet vannrør i forbindelse med oppussing av badet, usikkert om varmekabler er byttet. Referansenivået settes derfor til byggeåret.

#### Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. TG 2: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, også svakt fall lokalt i dusjen. Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes til sluk grunnet oppkant mot dusj. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak :Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

TG 3: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Ikke påvist klemt membranløsning i sluket, tettesjikt ligger kun ned mot sluk og er ikke klemt med klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ellers ble det ikke påvist tettesjikt/membran rundt gjennomføringer i våtsone under servant samt i overgang gulv vegg under kasse til vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak : Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til skader mot tilliggende

konstruksjoner. Tettesjiktet må utbedres om avviket skal lukkes, dette resulterer ofte i at hele baderommet må renoveres.

#### Sanitærutstyr og innredning:

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

TG 2: Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### Vaskerom u. etg.:

Vaskerom i underetasje, med fliser på gulvet, innredet med to stk. utslagsvasker i rustfritt stål samt opplegg og plass til vaskemaskin.

TG 3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - Ingen tettesjikt i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak: Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

#### Kjøkken:

##### Overflater og innredning:

Kjøkkenet med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr. Det er montert belysning mellom skapene. Lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

TG 2: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

#### Kjølerom u. etg.:

##### Overflater og konstruksjon

Kjølerom med renoveringsbehov.

TG 3: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Konsekvens/tiltak : Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

#### Teknisk anlegg kjølerom:

Kjøleromsaggregat.

TG 3: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak: Ukjent tilstand på aggregat. Utskifting/service må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Noe rør-i-rør til kjøkkenet.

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

Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern, fra byggeåret.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3. Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

### Ventilasjon:

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

TG 2: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2016.

TG 2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Generelt sett kan en varmepumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger.

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

### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad, entré og vaskerom.

Elbillader i garasjen.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet elkontroll på det elektriske anlegget.

#### TOMTEFORHOLD

##### Drenering:

Trolig drenefunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 2: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil dreneffekt kunne være forventbart. Drenering er rundt store deler av bolig, avsluttet under terreng. utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør foretas terrengjusteringer.

##### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein (granitt).

TG 3: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Påvist mindre skjevheter i støttemurer, trolig som følge av trykk fra terreng. Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/ utbedres.

##### Terrengforhold

##### Skrående tomt.

TG 2: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget er stedvis flatt/har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

##### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Ukjent alder på opplegg.

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

#### Anneks:

Frittliggende uthus/anneks på 15 m<sup>2</sup>. Oppført 2007.

Yttervegger i trekonstruksjoner og stående panel. Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein. Innvendig er det laminat på gulv, MDF-panel på vegger og panel i himling. Innlagt strøm. Ikke vurdert tilstand på bygg.

#### Garasje

Frittliggende garasje på 47 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk forblendet med murstein. Takkonstruksjonen er valmet

tak, tekket med takstein. Adkomst via leddport med automatisk åpner samt gangdør.

- Påvist sår i betong.

- Mye mose på tak.

- Skader på gangdør.

Ikke vurdert tilstand.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering i gårdsplass og garasje.

#### **Radonmåling**

TG 2: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Energi

### Oppvarming

Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2016.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 18 432

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023:

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer

fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke

samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike

tjenester kan variere fra år til år.

Renovasjon 5 007,00 kr

Feiing 460,0

Avløp 7 413,50 kr

Vann 5 551,50

Sum 18 432,00 kr

Vannavgift etter måler.

### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på

eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med

eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse

av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 157, bruksnummer 53 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:

3118/157/53:

06.11.1970 - Dokumentnr: 4716 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:9

27.02.1986 - Dokumentnr: 990020 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 57 bnr 75

25.04.1994 - Dokumentnr: 2463 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:354

01.01.2020 - Dokumentnr: 1491326 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 881584 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:53



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat. Det er kostnader vedrørende vedlikehold og brøyting av privat vei. ( I fjor ble det betalt kr. 3500,- for snørydding og ca. 3500,- for vedlikehold). Ingen tinglyste avtaler.

Vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnet.

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

Alle kostnader vedr. strømbruk, vedlikehold reparasjoner og kloakkpumpe og ledningsnett fordeles med naboer. 1/3 på hver. Avtalen ligger vedlagt i prospektet.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan: Uregulert område.

Kommunedelplan Kommunedelplan for Mysen - Id 01252007001. Formål: LNF-område, Nåværende. Vedtaksdato: 22.02.2007.

Kommuneplan Kommuneplanens arealdel - PlanID 3014202101. Formål: LNF-Spredt boligbebyggelse,Nåværende . Periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer. 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, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 900 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

122 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

123 740 Omkostninger totalt

138 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 023 740 Totalpris. inkl. omkostninger

5 038 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 041 640 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 123 740

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 21.000,- og visninger kr. 2.500 pr. stk. , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

19.09.2024

















# 1. Etasje























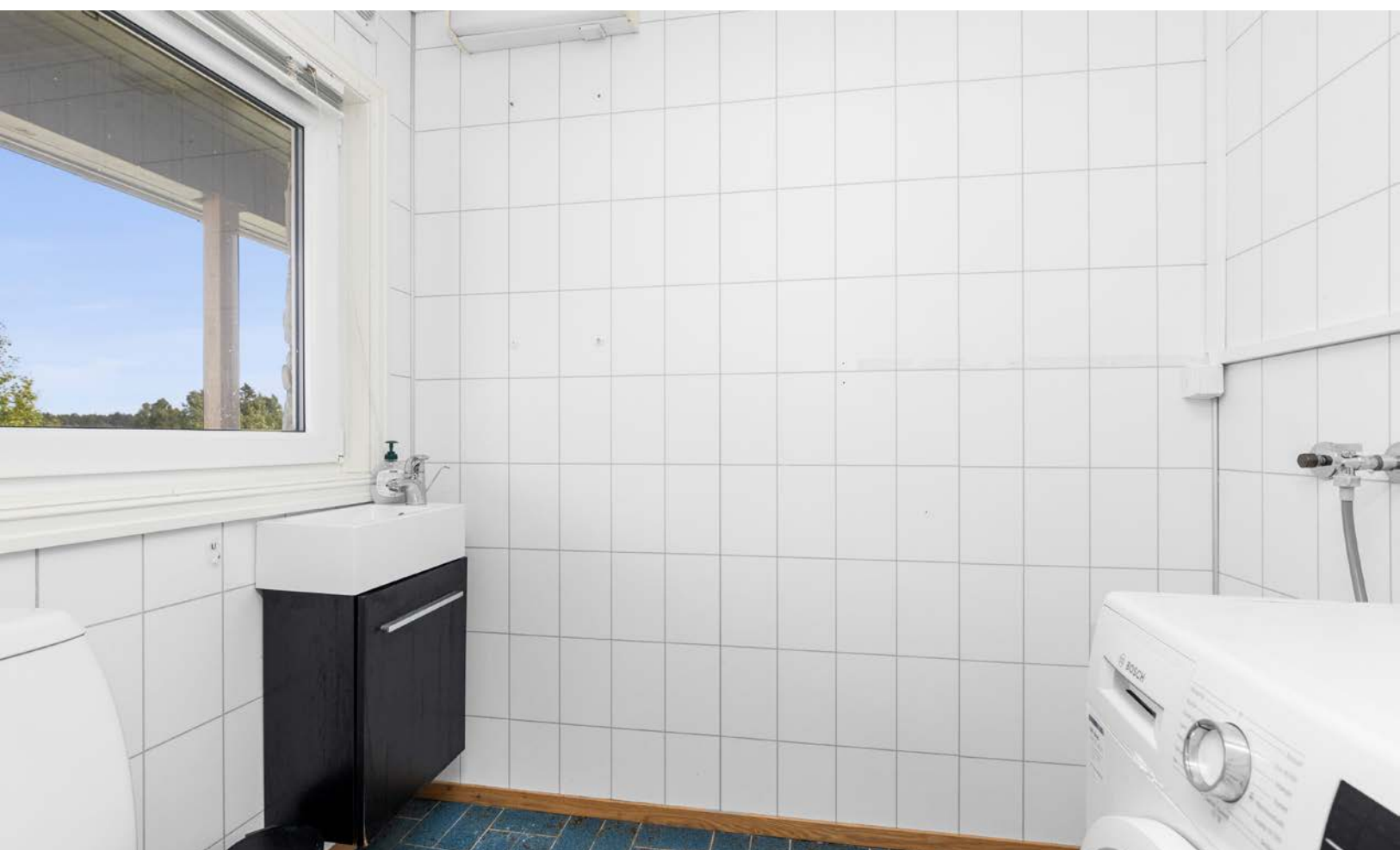






## U. Etasje

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fiskerudveien 53, 1850 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 157, bnr. 53

## Markedsverdi

**4 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 13975-2490

Referansenummer: XB1637

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1972. Grunnmur i betong. Yttervegger Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/Kledning har stående bordkledning og teglstein. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmer i PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

Boligen fremstår med e normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskerom i underetasje, med fliser på gulvet, innredet med to stk. utslagsvasker i rustfritt stål. Vaskerom/wc i 1. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning og toalett. Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i egen regi av tidligere eier i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Deler av arbeider i boligen bærer preg av å ha vært utført i egen regi av tidligere eier. ☒

Rapporten må leses i sin helhet.

### Enebolig - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 31 m<sup>2</sup>, fra 2019, vendt mot nord/øst med tilgang fra kjøkken. Det er benyttet royalimpregnerte materialer på rekkverk og gulv. Deler av balkongen er takoverbygget.

Terrasse på 78 m<sup>2</sup>, fra 2017, vendt mot vest, med tilgang fra innglasset terrasse, hage og gang. Det er benyttet royalimpregnerte materialer på rekkverk og gulv.

Innglasset terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, som er takoverbygget og har skyvbare felt i glass. Fliser på gulv.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:  
Gulv: Laminat. Fliser i vaskerom, entré og bad.  
Vegger: MDF-panel. Baderomsplater i vaskerom.  
Fliser i bad.  
Himlinger: MDF-panel.  
Boligen har profilerte, innvendige dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasje, med fliser på gulvet, innredet med to stk. utslagsvasker i rustfritt stål samt opplegg og plass til vaskemaskin.

Vaskerom/wc i 1. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning og toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Elektriske varmekabler i gulvet (ukjent funksjon).

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i egen regi av tidligere eier i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkk ventilatoren er plassert over induksjon og komfyr. Det er montert belysning mellom skapene. Lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med renoveringsbehov.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Oppvarming:  
Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2016.

Annet:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2015.  
Sikringskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler i bad, entré og vaskerom.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 2 552 m<sup>2</sup>. Svakt skrånende tomt m/flatere partier. Delvis plen, delvis fjell/naturtomt. Forstøtningsmurer i granitt og betong. Belegningsstein på gårdsplass. Delvis plen, delvis fjell/naturtomt. Parkering i gårdsplass og garasje.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

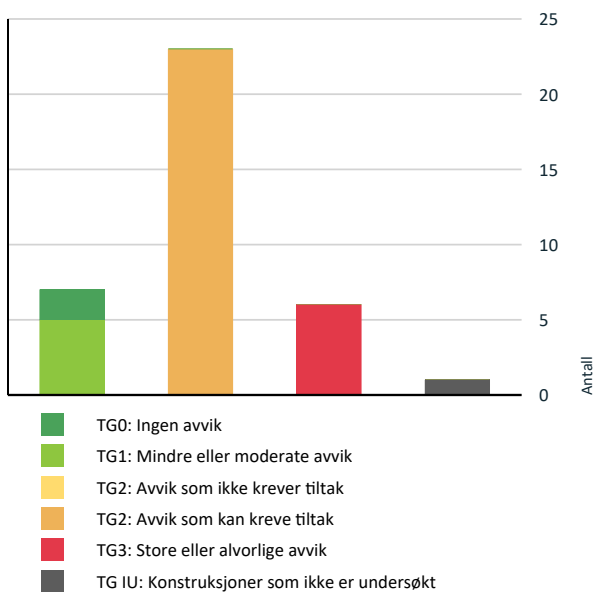
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

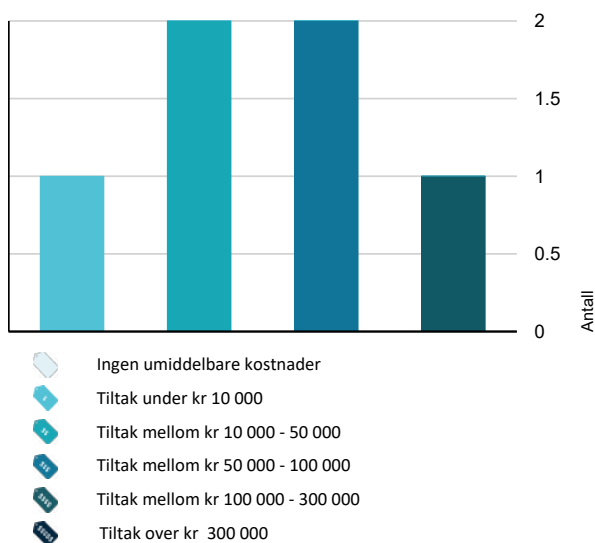
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1972

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

- Alder for taktekkingen er ukjent, men ser ut til å være eldre/dels slitt, må antas å være fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Levetid betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Påvist mose og slitasje på stein, som er indikasjon/tegn på elde.

#### 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.
- Lokal utbedring må utføres.

### Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

- Foruten alder på utvendige beslag, renner og nedløp, ble det påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer på loftet.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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 bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist noe tørkesprekker på kledning.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak.

Tilgang til loft via luke i kjøkken. Deler av loftet er belyst og bordlagt.

Loftet ble etterisolert i 2017, med blåseisolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Påvist spor av mus og museekskremer på loftet, som følge av for dårlig utvendig tetting.

- Registrert område med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

- Påvist fuktskjolder i undertaket, under gjennomføringer, fuktmålinger viste ingen unormale verdier på befaringsdagen. - Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Lokal utbedring bør utføres.

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



## Vinduer

Vinduer har rammer og karmen i PVC.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å lukke.

- Ikke benyttet beslag i underkant av vinduer i murvegger. Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, det spesifiseres dog at dette er en byggeskikk som har vært utført i mange år uten å behøve å resultere til problemer. Dog sier preaksepterte løsninger at det skal være et beslag i overgang vannbrett og vindu.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Ytterdør fra byggeåret.  
Terrassedører i PVC, med isolerglass fra 2016.

### Vurdering av avvik:

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

- Dør i mellomgang kunne ikke åpnes på befaringsdagen, grunnet feil med låsemekanisme.  
- Ikke tilstrekkelig med beslag/tetting i underkant av dører. Økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 31 m<sup>2</sup>, fra 2019, vendt mot nord/øst med tilgang fra kjøkken. Det er benyttet royalimpregnerte materialer på rekkverk og gulv. Deler av balkongen er takoverbygget.

Terrasse på 78 m<sup>2</sup>, fra 2017, vendt mot vest, med tilgang fra innglasset terrasse, hage og gang. Det er benyttet royalimpregnerte materialer på rekkverk og gulv.

Innglasset terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, som er takoverbygget og har skyvbare felt i glass. Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre samt steinsatt trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

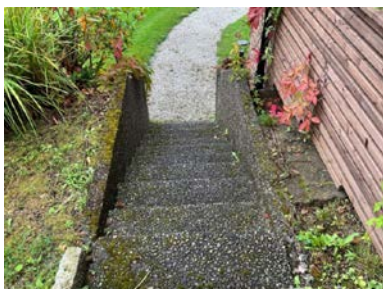
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

1. etasje:

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

Vegger: MDF-panel. Baderomsplater i vaskerom. Fliser i bad.

Himlinger: MDF-panel.

Overflater i underetasje er hovedsakelig revet, og er ikke vurdert.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Påvist stedvis slitasje på overflater, utover hva man burde forvente alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring, avvik er kun kosmetisk, og vil ikke ha noen betydning for boligens bruksfunksjon.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Deler av etasjekillet er i tre.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca 13 mm avvik i stue og 10 mm i soverom og kjøkken. Lokalt ble det målt 8 mm over 2 meter i ett soverom og stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

### TG 2 Radon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.  
Vedovn i kjøkkenet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er betonggulv og panel samt betong/mur på vegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Påvist fuktmålinger over grenseverdier i trevirke.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Påvist noe kalk/-saltutslag, dette dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

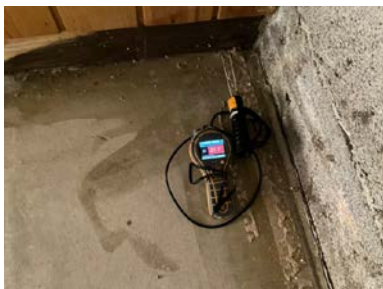
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

- Påvist sprekker i betongdekke i underetasje.

## 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.

- Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedringer. Takstmannen anbefaler at innforede vegger rives for å forhindre videre skadeutvikling. Med tanke på alder til drenering, bør ikke murvegger kles inn, men heller ha så god luftsirkulasjon som mulig for å forhindre fuktskader.



## ! TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Boligen har profilerte, innvendige dører.

## Vurdering av avvik:

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

- Påvist noe slitasje samt at enkelte dører subber i karm/terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

Vaskerom/wc i 1. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning og toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Fommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Elektriske varmekabler i gulvet (ukjent funksjon).

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

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

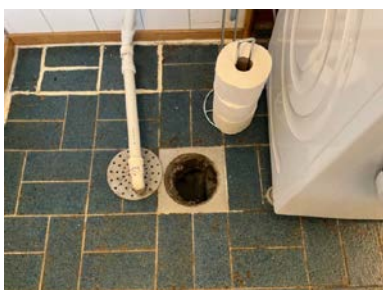
- Ingen form for tettesjikt i vaskerommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, eventuelle lekkasjer vil føre til skader i rommet og mot tiliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i egen regi av tidligere eier i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

- Ikke byttet vannrør i forbindelse med oppussing av badet, usikkert om varmekabler er byttet. Referansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

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

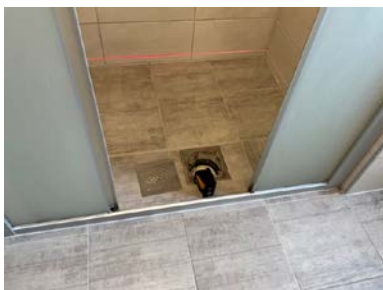
#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, også svakt fall lokalt i dusjen. Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes til sluk grunnet oppkant mot dusj. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket, tettesjikt ligger kun ned mot sluk og er ikke klemt med klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ellers ble det ikke påvist tettesjikt/membran rundt gjennomføringer i våtsone under servant samt i overgang gulv vegg under kasse til vegghengt toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til skader mot tilliggende konstruksjoner. Tettesjiktet må utbedres om avviket skal lukkes, dette resulterer ofte i at hele baderommet må renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje, med fliser på gulvet, innredet med to stk. utslagsvasker i rustfritt stål samt opplegg og plass til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

- Ingen tettesjikt i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr. Det er montert belysning mellom skapene. Lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med renoveringsbehov,

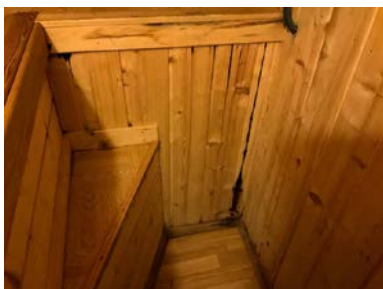
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Ukjent tilstand på aggregat. Utskifting/service må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Noe rør-i-rør til kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern, fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3.

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmpumpe, type Daikin fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

- For å sikre varmpumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Generelt sett kan en varmpumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmpumper vare lenger.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2015.

Årstall: 2015

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler i bad, entré og vaskerom.  
Elbillader i garasjen.

### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart.

- Drenering er rundt store deler av bolig, avsluttet under terreng. utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplaten".

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein (granitt).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Påvist mindre skjevheter i støttemurer, trolig som følge av trykk fra terreng.  
- Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt.

### Vurdering av avvik:

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

- Terrenget er stedvis flatt/har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

## TG IIJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Felles pumpekum med naboeiendommen.

- Forhold rundt offentlig vann og avløp er ukjent, og det er ikke kjent på alder på opplegget som ligger i grunnen. Anbefalt at det fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med tilkobling til kommunalt nett, og hva som ble gjort i den forbindelse. Eventuelt så bør det gjøres ytterligere undersøkelser av vann og avløpsledninger for å konkludere med alder og tilstand.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



**Anvendelse**

**Byggeår**

2007

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

#### Beskrivelse

Frittliggende uthus/anneks på 15 m<sup>2</sup>.

Yttervegger i trekonstruksjoner og stående panel. Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein. Innvendig er det laminat på gulv, MDF-panel på vegger og panel i himling. Innlagt strøm.

- Ikke vurdert tilstand på bygg.

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

2007

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje på 47 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk forblendet med murstein. Takkonstruksjonen er valmet tak, tekket med takstein. Adkomst via leddport med automatisk åpner samt gangdør.

- Påvist sår i betong.
  - Mye mose på tak.
  - Skader på gangdør.
- Ikke vurdert tilstand.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m<sup>2</sup>/154 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Uinnredet kjellerrom, 2 Vaskerom, Teknisk rom, Kjølerom, Kjøkken, Stue, Gang, 4 Soverom, Garderobe, Bad, Innglasset balkong

*Andre bygg:* Anneks, Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 62 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 900 000

## Konklusjon markedsverdi

4 900 000

## Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rådyrveien 36 ,1850 MYSEN 165 m <sup>2</sup> 1985 4 sov	12-08-2024	5 100 000	<b>5 100 000</b>		5 100 000	<b>30 909</b>
2 Kirkåsveien 60 ,1850 MYSEN 152 m <sup>2</sup> 1970 3 sov		4 400 000				<b>28 947</b>
3 Hubroveien 3 ,1850 MYSEN 119 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	08-12-2022	3 400 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>26 050</b>
4 Fiskerudveien 53 ,1850 MYSEN 178 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	12-04-2022	4 700 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>25 843</b>
5 Rådyrveien 5 ,1850 MYSEN 128 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	31-07-2023	2 650 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>23 438</b>
6 Beverveien 20 ,1850 MYSEN 203 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	17-08-2023	4 600 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>23 153</b>
7 Rådyrveien 36 ,1850 MYSEN 165 m <sup>2</sup> 1985 4 sov	20-10-2019	3 790 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>22 970</b>
8 Rådyrveien 32 ,1850 MYSEN 178 m <sup>2</sup> 1984 3 sov		3 900 000				<b>21 910</b>

#### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 430 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 450 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		52		52	
1. etasje	154		30	184	109
<b>SUM</b>	<b>154</b>	<b>52</b>	<b>30</b>		<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>236</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Uinnredet kjellerrom , Vaskerom , Teknisk rom , Kjølerom		
1. etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Vaskerom/wc , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe , Bad		Innglasset terrasse

### Kommentar

- Ett rom i underetasjen er ikke inspisert grunnet manglende adkomst, rommet er mellom vaskerom og teknisk rom.

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Anneks	

### Kommentar

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod , Garasje	

#### 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)
<b>Enebolig</b>	154	79
<b>Anneks</b>	0	0
<b>Garasje</b>	0	47

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	53		0	2552 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fiskerudveien 53

### Hjemmelshaver

Fossum Kollektivet Stiftelsen

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet, men samtidig kort vei til Mysen sentrum. Boligen ligger øst for Opsahlåsen, med en naturlig gangsti til sentrum/skole. Ca, 2,5 km kjøreavstand til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiet tomt på 2 552 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XB1637>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# AVTALE

vedr.drift og vedlikehold av kloakkanlegg

Fiskerudveien 51, Gnr/Bnr 157/354, v/Lintho Steinmiljø AS og Fiskerudveien 53, Gnr/Bnr 157/53 v/  
Constantin Bucur og Fiskerudveien 67, Gnr/Bnr 157/76, v/Kjell Lintho  
har inngått følgende avtale:


Alle kostnader vedr. strømforbruk, vedlikehold og reparasjoner av kloakkpumpe og ledningsnett  
fordeles med 1/3 på hver.

Kjell Lintho står som vedlikeholdsansvarlig.

Mysen, 2.10.2018

  
Lintho Steinmiljø AS

  
Constantin Bucur

  
Kjell Lintho

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240190	
<b>Selger 1 navn</b>	
Heidi Gillingsrud Haakaas	
<b>Gateadresse</b>	
Fiskerudveien 53	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Stiftelsen Fossumkollektivet
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	84701872

Document reference: 1108240190

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HGH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Privat vei til eiendommen

Document reference: 1108240190

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1108240190

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Haakaas	47afeab09cc9dedd3230c8b e0f7d25cd73038a43	02.09.2024 09:34:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240190

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



## Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 26.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fiskerudveien 53, 1850 MYSEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3014202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.02.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 552 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> LSB

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3014202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	01252007001
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Mysen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.02.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 552 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNF-område,Nåværende

---



**INDRE ØSTFOLD KOMMUNE**

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

**MEGLEROPPLYSNINGER****Kommunale avgifter og gebyrer – Vann, Avløp og Brannforebyggende avgift**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse											
Kommune nummer:	3118	Gnr:	157	Bnr:	53	Fnr:		Snr:		Anr:	
Gateadresse:				Postnr.:		Poststed:			Leilighetsnr.:		
Fiskerudveien 53				1850		Mysen			H0101		

**Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen.**

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

Fra 1. januar 2023 fakturerer Indre Østfold Renovasjon avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon 04215.

**Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år**

## Privat bolig - Fakturering pr. enhet

Boliger - Faktureres pr. enhet	Grunnlag	Årsprognose Inkl. mva	Fakt. Hittil i år
Brannforebyggende avgift/feiling	1 Stk	460,00 Kr	345,00 Kr
Vann – abonnement og forbruk	1 Stk	5 551,50 Kr	4 163,63 Kr
Avløp – abonnement og forbruk	1 Stk	7 413,50 Kr	5 560,12 Kr
For borettslag/sameie med fellesfakturering:	Grunnlag	Årsprognose	Fakt. Hittil i år
Brannforebyggende avgift/feiling	Stk	Kr	Kr
Vann – abonnement og forbruk	Stk	Kr	Kr
Avløp – abonnement og forbruk	Stk	Kr	Kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.  
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**Opplysninger er gitt pr. 23. september 2024.****FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Gjeldene planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

**Indre Østfold Kommune, 23.09.2024**



## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

## Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunenummer:		3118	
Gnr:	157	Bnr:	53	Fnr:		Anr:	Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Fiskerudveien 53	1850	Mysen

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

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

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 23.09.2024



# Grunnkart

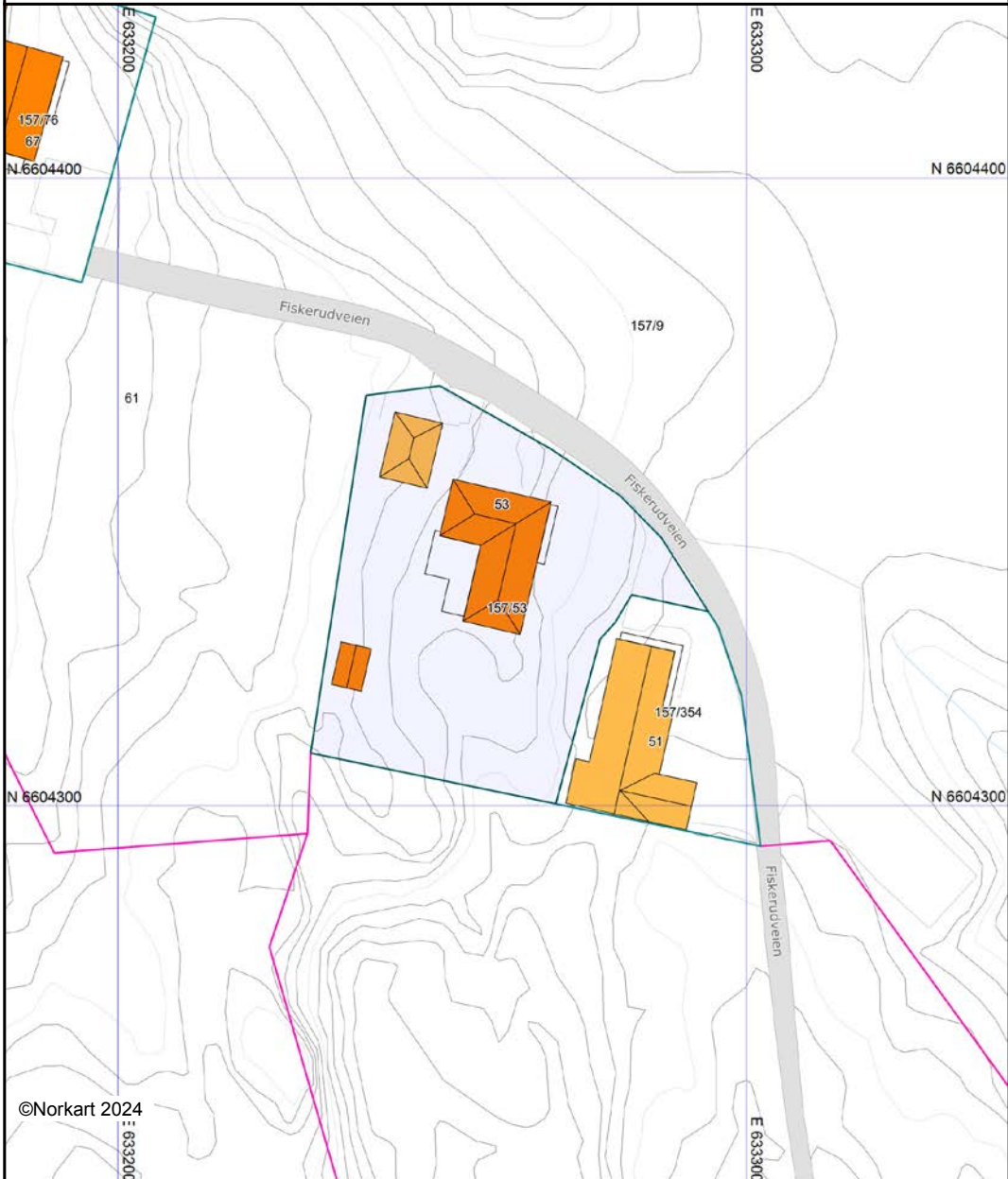
Eiendom: 157/53  
Adresse: Fiskerudveien 53  
Dato: 26.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Fiskerudveien 53  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346  
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre