



aktiv.

Mårveien 7, 1850 MYSEN

**Opsahlåsen: Innholdsrik enebolig med 5 soverom, 2 bad og stue med god himlingshøyde. Garasje i u.etg. Flott usiktstomt.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lena Axelsson

**Mobil** 971 70 601

**E-post** lena.axelsson@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim. TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 000 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 101 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 101 240,-
<b>Selger:</b>	Advokat Bjørn Olav Nome
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1983
<b>BRA-i/BRA Total</b>	161/195 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	748.8 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	5
<b>Antall rom:</b>	6
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 157, bnr. 133
<b>Oppdragsnr.:</b>	1102240195

# Innholdsrik enebolig med 5 soverom, 2 bad og stue med god himlingshøyde. Garasje i u.etcg. Utsikt!

Mårveien 7 er en innholdsrik enebolig over 2 plan.

Boligen har 5 soverom, 2 bad og hovedstue med god himlingshøyde.

Huset er jevnlig vedlikeholdt med blant annet nytt bad i 1. etasje i 2019, nytt tak i 2016.

Kjøkken fra 2014.

Panel er stedvis byttet og de fleste vinduer er skiftet ut.

Flott utsiktstomt.

Boligen har to fine uteplasser, fra stuen er det utgang til veranda på ca. 37 kvm med adkomst til hagen.

Fra vaskerom og stue/soverom er det utgang til romslig terrasseplattning på ca. 40 kvm.

Garasje er integrert under boligen, øvrig parkering på steinlagt gårdsplass.

Barnevennlig område med ca. 1 km til Mysen sentrum med togstasjon.

600 meter til skole.

Nærhet til kjøpesenter, bank, barnehager, idrettshall og spisesteder. Fine turområder i umiddelbar nærhet.

Velkommen på visning - husk påmelding til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 161 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 195 m<sup>2</sup>

TBA: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup>

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

15 kvm i 2.etg. Totalt gulvaral (GUA) på 72 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 57 kvm av arealet måleverdig som bruksareal iht. måleregler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

748.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat og skrånende tomt som er opparbeidet med plen, busker, hekker og vintergrønt.

Støttemur i stablestein.

Parkering i gårds plass og garasje.



### **Beliggenhet**

Boligen ligger på en høyde i et etablert boligfelt som hovedsakelig består av boliger. Barnevennlig område.

Ca. 1 km til Mysen sentrum.

Nærhet til kjøpesenter, bank, tog, skoler, barnehager, spisesteder, idrettshall, rekreasjons- og friluftsområder.

15 min til Østfoldbadet i Askim.

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.

Trømborgfjella i øst har rike skimuligheter om vinteren og er en perle om sommeren med fiske- og friluftsliv.

Om vinteren er området Høytorp fort et regionalt senter for langrenn og det legges løyper med kunstsno så snart mulighetene tilsier det. Om sommeren er området et flott rekreasjons- og turområde.

### **Bebyggelsen**

Bygningen ble oppført i 1984.

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje.

Garasje i u.etg.

Krypkjeller. Adkomst via hull i veggen fra garasjen til krypkjeller. Grei takhøyde i krypkjeller. Naturlig med vanntilslutning via fjell.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygget har støpt ringmur av murblokker på fjell.

Drenering antas fra byggeåret.

Boligen er oppført hovedsaklig av reisverk av tre som utvendig er kledd med stående kledning.

Deler av panel er skiftet i 2016 og malt sist i 2019.

Vinduene er hovedsakelig fra 2011-2016 bortsett fra 3 stk som er fra 1983.

Vinduene har rammer og karmen av tre og isolerglass.

Det er montert to takvinduer og et fastkarmvindu i stue

Heltre innedører i 2. etasje og formpressede i 1. etasje med 3 speils profil.

Tofløyet terrassedør med brystning fra 2011.

Det er montert terrassedør med brystning fra stue/soverom.

Takkonstruksjonen er med saltak med oppløft.

Prefabrikerte og plassbygde takstoler med rupanel som undertak, videre er taket tekket med takstein.

## **Verditakst**

Kr 4 000 000

## **Innhold**

### **INNSENDIG**

1.etasje: Entré, stue/soverom 1, vaskerom, bad, soverom 2, delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken med utgang til terrasse, kjølerom innenfor kjøkkenet. Stue har åpen himling i deler av rommet i tillegg til vedovn.

2.etasje: 3 soverom, trapperom, bad, lagringsrom.

Det er dør til loftet fra det ene soverommet. Loftet har lagerplass og strøm.

Annet: Integrert garasje i u.etg.

### **UTVENDIG**

Veranda på 37 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage.

Deler av veranda er takoverbygget (ikke søkt om).

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot nord/vest, med tilgang fra vaskerom og hage.

## **Standard**

Enebolig over 2 etasjer i tillegg til integrert garasje i u.etg.

Bygningen ble oppført i 1984.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

### **Kjøkken:**

Romslig kjøkken med åpen løsning mot stue og gang.

Innredning fra Huseby fra 2014 med hvite glatte fronter.

Integrerte hvitevarer fra Miele. Ventilator i rustfritt stål med hette i glass.

Bra med skap- og benkeplass.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten.

Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Kjølerom ligger innenfor kjøkkenet.

### **Bad i 1.etg:**

Badet i boligens 1. etasje er fra 2019.

Det er flislagte overflater på vegger og gulv.

Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap samt belysning.

Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt.

Videre er det montert vegghengt toalett.

Det er downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.  
Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom i 1.etg.:

Vaskerom med løsninger fra byggeåret.

Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin, og det er klargjort rør for vask.

Naturlig ventilering av rommet.

Bad i 2.etg:

Badet er fra 1984. Flislagt i 2007.

Fliser på gulvet og tapetserte plater og dels fliser på vegger.

Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning.

Videre er det montert toalett samt badekar som er fliset inn.

Ingen inspeksjonsluke til badekaret. Badet er bygget i egenregi av tidligere eier og har behov for oppgraderinger.

Naturlig ventilering av bad.

Ingen varmekilde.

Overflater i 1. etasje:

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

Vegger: Malte/tapetserte plater, MDF-panel.

Fliser i bad.

Himlinger: Panel og malte plater.

Overflater i 2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Panel og malte plater.

Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2.etg.

### **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.

Boligen er tom på visningstidspunktet og det som fremkommer på visning vil også medfølge til overtagelse.



## **Diverse**

Det presiseres at eiendommen selges for et dødsbo.

Dette innebærer at dødsboets arvinger og bobestyrer ikke har noen mulighet til å ha konkret kjennskap til eiendommens beskaffenhet utover det som fremgår av takstdokumentet og salgsoppgaven, eller til eventuelle feil eller mangler som eiendommen kan ha utover det som fremgår av taksten.

På denne bakgrunn er kjøper blitt oppfordret til å undersøke eiendommen spesielt grundig, gjerne med fagkyndig bistand for sin egen regning, for å få et så fullstendig faktisk grunnlag som mulig som forutsetning for sin beslutning om å kjøpe eiendommen til den pris han/hun er tilbudt.

Ut i fra dette fraskriver selgeren seg ansvaret for de feil og mangler som eventuelt måtte foreligge, dog med den begrensning som følger av avhendingslovens ufravikelige bestemmelser.

Det presiseres at eiendommen selges uten ytterligere ryddig (møbler tømmes i boligen) og rengjøring enn slik den fremsto ved kjøperens besiktigelse, og kjøperen har også tatt hensyn til dette ved avgivelse av sitt bud.

Det gjøres oppmerksom på at avdøde tok sitt eget liv i boligen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

2 stk. luft/luft varmepumper i stue, fra 2019 og 2012.

Boligen varmes forøvrig opp av varmekabler på bad i 1.etg.

Det ble utført feiing og tilsyn siste gang 9/1-2023 iht.mottatt rapport fra Indre Østfold brann og redning IKS.

(ingen avvik/anmerkninger på bruksenheten på siste tilsyn).

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 107

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det har vært et lavt forbruk på boligen i 2023.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 066 146

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 051 356

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 157, bruksnummer 133 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:

3118/157/133:

27.09.1982 - Dokumentnr: 6382 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

05.08.1982 - Dokumentnr: 4934 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 1176543 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:133

01.01.2024 - Dokumentnr: 882250 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:133

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg med garasje datert 23.08.1984.

Kopi av brukstillatelsen følger vedlagt i prospektet.

Det foreligger meldingssak til kommunen om innsetting av takvindu i 2.etg. fra 2022.

Men det ligger ikke søknad eller oppdaterte tegninger på endringer som er gjort i planløsning i etterkant av at brukstillatelse ble gitt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.08.1984.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Mårveien er kommunal vei iht. mottatt veikart fra kommunen.

Eiendommen har innkjøring via gang- og sykkelveien.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og gangvei iht. eldre reguleringsplan for Opsahlåsen fra 1981.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fåes hos megler.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest



dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligen står ledig for ny eier.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 000 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

101 240 (Omkostninger totalt)

116 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 101 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 116 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 119 140 (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 101 240

### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

\* Veranda:

Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde.

Likevel er rekkverket i samsvar med de byggetekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm.

Iht. Byggforskserien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig



eller mangelfullt grunnarbeid/fundamentering. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattingens stabilitet og jevnhet over tid. Mangler rekkverk på deler av terrassen. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

\* Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt planhetsavvik i entré med 21 mm totalt og 11 mm over 0,6 meter, som indikerer svanke eller setninger i gulvet mot baderom og vaskerom. Observasjoner tyder på at en bærende bjelke eller søyle under bad og entré er fjernet i kjelleren. Det er også påvist fuktskader og høye fuktverdier i etasjeskillet, registrert i krypkjelleren.

\* Krypkjeller:

Krypkjelleren fremstår generelt fuktig, med synlig vann eller tegn på vanninnsig, høy luftfuktighet og stedvis påviste fuktnivåer som kan indikere skader på konstruksjonen. Det er også observert fuktig grunn og forekomst av edderkopper, noe som er typisk for et miljø med høy luftfuktighet.

\* Bad i 1.etg.:

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Totalt fall er ansett som OK, målt ca. 30 mm fra dør til overkant sluk, dog påvist at overflater fra dusjen og mot dør har stedvis motfall. Lekkasjevann vil fra deler av rommet ledes mot entre og ikke og sluk.

Ukjent om motfall har sammenheng med setning/svanke i gulv i entré.

Påvist sprekkdannelser i mykfuger i deler av badet, ukjent om dette kan relateres til setningsskader i entré/bad.

\* Vaskerom i 1.etg.:

Vaskerommet er av eldre dato og mangler synlig tettesjikt, noe som øker risikoen for fuktproblemer ved vannlekkasje.

Det er også påvist fuktskader i himlingen rundt en tidligere ventilasjonskanal, som indikerer vanninntrenging eller kondensering i dette området.

\* Bad i 2.etg.:

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom med tette løsninger, noe som kan føre til økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader ved normal bruk.

\* Tekniske installasjoner/el-anlegg:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget, det er også påvist generelle feil på anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og påviste feil, anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende

sikkerhetskrav.

Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

\*Tomteforhold/drenering:

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2).

Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Drenering er ikke synlig/undergravd rundt deler av bolig, ukjent utførelse. Tegn på svikt/tilsig av fukt til krypkjeller.

\*Tomteforhold forstøtningsmur:

Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Påvist dels sprekker/riss i muren. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke.

Forhold som har fått TG2:

\* Taktekking og takkonstruksjon/loft:

Det er observert knekt takstein på takflaten, som gir åpen tilgang inn mot undertaket. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet.

Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte.

God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

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.

Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området.

Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

Nøktern standard på deler av isolering

\* Utvendig nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

\* Veggkonstruksjon:

Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i enkelte bord (gjelder også vindskibord). 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.

\* Vinduer:

Det må påregnes noe vedlikehold (sprekker i treverket) og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

\* Dører:

Påvist manglende beslag i underkant av dør.

Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.

Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

\* Utvendig trapper:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Påvist mindre sprekker samt løse skiferstein på trapp

\* Innvendige overflater:

De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Manglende plater og dampsperre på vegg i soverom i 2. etasje.

\* Innvendige trapper:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav, som sier at de skal være maksimalt 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Dette kan innebære en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, da de kan falle gjennom eller sette seg fast i åpningene.

\* Pipe og ildsted:

Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

\* Bad i 1. etg.:

Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.



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

\* Kjøkken:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrاد, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

\* Kjølerom:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Aggregat var ikke bruk på befaringsdagen. Ukjent tilstand.

\* Tekniske installasjoner - Vann og avløpsledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

Dette kan føre til at lekkasjer ikke oppdages eller håndteres effektivt.

Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset.

Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.

Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt, spesielt for skjulte rør som er vanskelige å inspisere.

\* Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Begrenset med tilluft i underkant av dør til våtrom. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

\* Tekniske installasjoner - Andre VVS installasjoner:

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

\* Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Også påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom

mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

\* Tomteforhold - Grunnmur og fundamentering:

Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke.

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg.

Anbefaler å følge med på videre utvikling.

\* Tomteforhold - terrengforhold:

Terrenget 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 fuksikring og drenering.

\* Tomteforhold - utvendig vann og avløpsledninger:

De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

\* Radon:

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

Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs.

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

Det anbefales å lese tilstandsrapporten i sin helhet.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg.

Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.

Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne

med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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](http://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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo.

Bostyrer og arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf

4 500 Kommunale opplysninger

19 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50.000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Lena Axelsson

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

[lena.axelsson@aktiv.no](mailto:lena.axelsson@aktiv.no)

Tlf: 971 70 601

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18  
1830 Askim  
Tlf: 698 88 444

**Salgsoppgavedato**  
20.11.2024







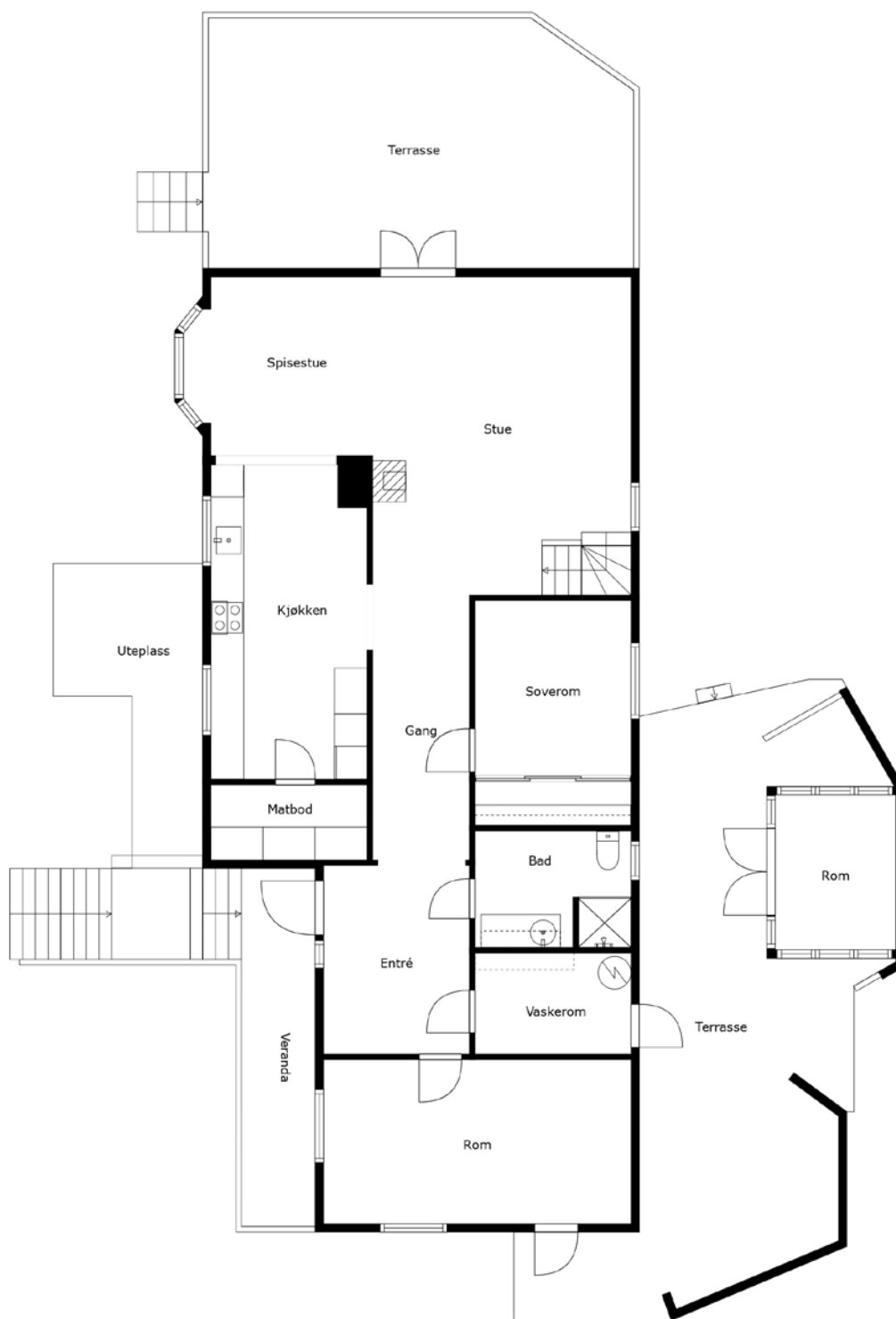






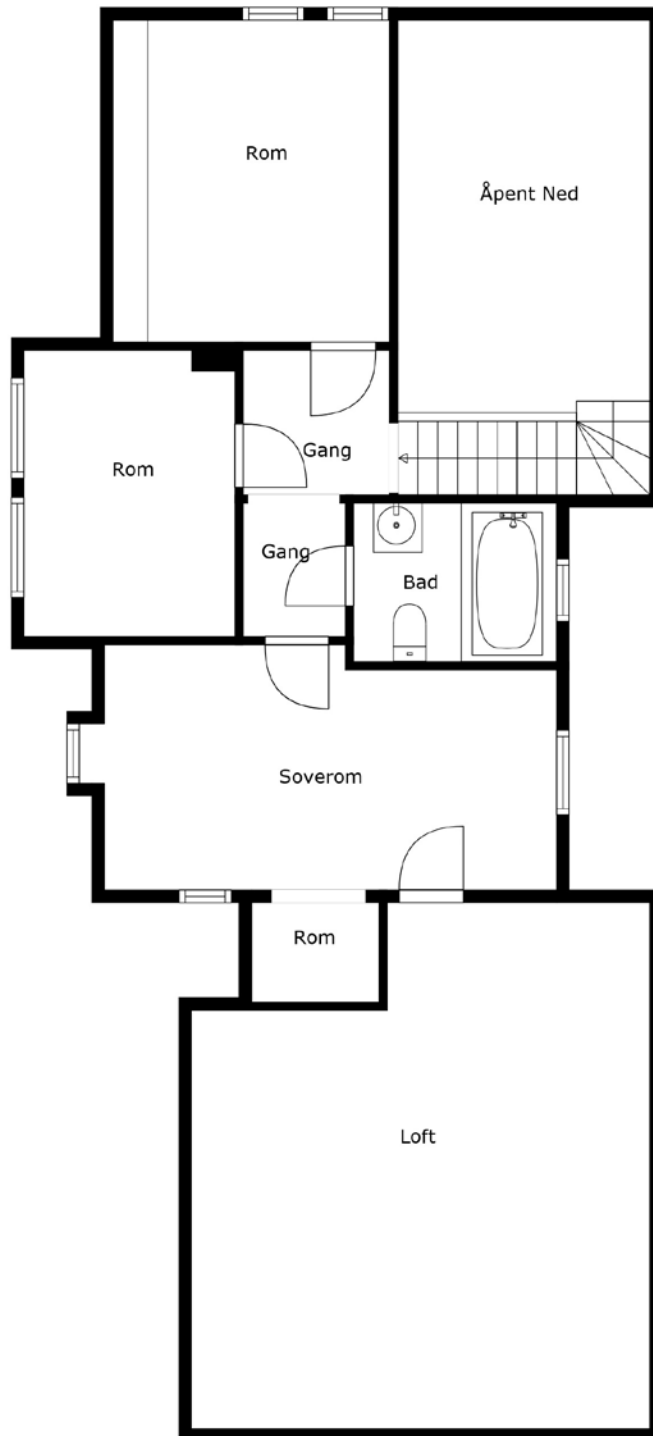






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.























































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Mårveien 7, 1850 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 157, bnr. 133

**Markedsverdi**

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2611

Referansenummer: DF8721

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 vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1984. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2016. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret og 2012.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2014, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap og belysning, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Bad i boligens 2. etasje, med fliser på gulvet og tapetserte plater og dels fliser på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett samt badekar som er fliset inn. Naturlig ventilering av bad. Ingen varmekilde.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer. Påkostninger må påregnes.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 37 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av veranda er takoverbygget (ikke søkt om).

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot nord/vest, med tilgang fra vaskerom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. etasje:

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

Vegger: Malte/tapetserte plater, MDF-panel.

Fliser i bad.

Himlinger: Panel og malte plater.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Panel og malte plater.

Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin, og det er klargjort rør for vask. Naturlig ventilering av rommet.

Bad i boligens 2. etasje, med fliser på gulvet og tapetserte plater og dels fliser på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett samt badekar som er fliset inn. Naturlig ventilering av bad. Ingen varmekilde.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2014, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Kjølerom tilknyttet kjøkkenet.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

#### Oppvarming:

Vedovn i stue.

2 stk. luft/luft varmpumper i stue, fra 2019 og 2012.

#### Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i vaskerom, fra 2013.

Sikringsskap med automatiske og manuelle skrusikringer.

Elektriske varmekabler i bad i 1. etasje.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

## Beskrivelse av eiendommen

Eiet tomt på 748,8 m<sup>2</sup>. Eiendommen er dels flat og dels skrående, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering i gårdsplassen samt garasje.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

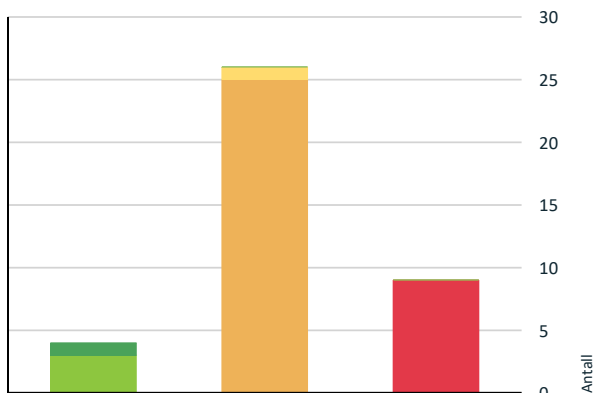
### Lovlighet

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

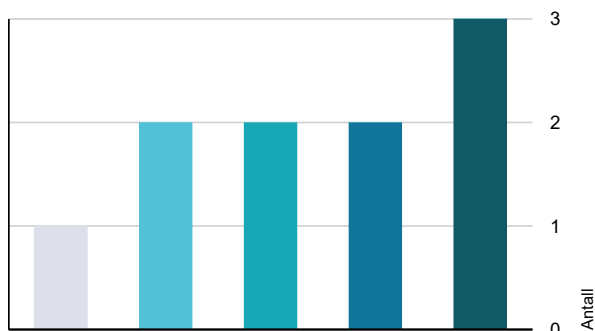
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Eier tok sitt eget liv på eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [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 > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

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

---

- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

---

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

---

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Data fra www.eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er fra 2016.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er observert knekt takstein på takflaten, som gir åpen tilgang inn mot undertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er observert en knekt takstein som gir åpen tilgang til undertaket. For å beskytte mot fukt og råteskader bør taksteinen byttes ut. Dette vil bidra til å opprettholde takets levetid og sikre konstruksjonen mot unødvendige skader.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

- Trolig byttet i forbindelse med omlegging av tak i 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i enkelte bord (gjelder også vindskibord).
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling, med fukt/råteskader som konsekvens.
- 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. Fuktskader som konsekvens.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i himling og dør i vegg. Loftsluke kunne ikke åpnes på befaringsdagen, vurdering er derfor mangelfull. Det tas et spesifikt forbehold om at tilstand på loft som ikke er inspisert, gjenspeiler tilstanden i de områdene som er inspisert. Ytterligere skader kan ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

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

- 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.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Nøktern standard på deler av isolering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### • Andre tiltak:

- For å utbedre luftingen bør det etableres en 50 mm kontinuerlig spalte- Manglende lufting fører til kondensering og ising, som igjen kan bidra til muggsopp og svekkelse av undertaket. Uten tiltak vil fuktproblemet vedvare og kunne forårsake større skader.

- Tetting av åpninger og sprekker i konstruksjonen anbefales for å hindre tilgang for mus. Uten tiltak kan mus skade isolasjon og konstruksjon, noe som kan kreve større utbedringer.

- Vurder å oppgradere isolasjonen der standarden er dårlig. Mangelfull isolasjon gir redusert energieffektivitet og økte oppvarmingskostnader, samt risiko for kondens/fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret og 2012.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Vinduets karmen er slitte med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Dører

Ytterdører fra byggeåret.  
Terrassedør med isolerglass fra 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes, for eksempel ved justering av døren eller installasjon av tetningslister. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader, samt et mindre komfortabelt innneklima.



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 37 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av veranda er takoverbygget (ikke søkt om).

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot nord/vest, med tilgang fra vaskerom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtkniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggeforskerien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

- Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid/fundamentering. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattings stabilitet og jevnhet over tid.

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

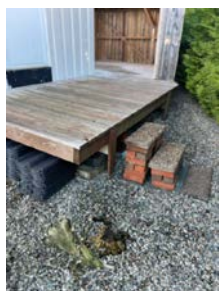
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

- Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## **TG 2** Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong, belagt med skiferstein.

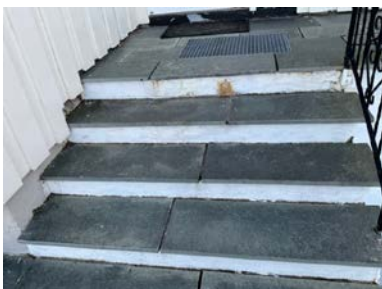
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Påvist mindre sprekker samt løse skiferstein på trapp

## Konsekvens/tiltak

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



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat og parkett. Fliser i entré, vaskerom og bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater, MDF-panel. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel og malte plater.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.  
Vegger: Panel og malte plater.  
Himlinger: Panel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.
- Manglende plater og dampsperre på vegg i soverom i 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Vedlikehold og oppgradering av overflater bør vurderes for å utbedre slitasje og estetiske skader. Uten tiltak kan ytterligere slitasje forverre utseende og funksjonalitet. Ikke behov for umiddelbare tiltak.
- Plater og dampsperre bør monteres for å sikre veggens funksjon og hindre fuktinntrenging. Uten tiltak kan manglende dampsperre føre til skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

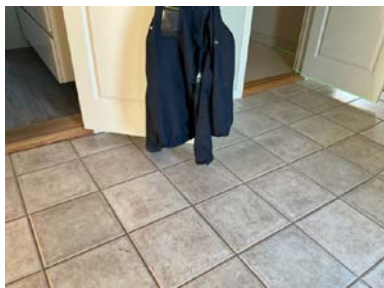
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt planhetsavvik i entré med 21 mm totalt og 11 mm over 0,6 meter, som indikerer svanke eller setninger i gulvet mot badetrom og vaskerom. Observasjoner tyder på at en bærende bjelke eller søyle under bad og entré er fjernet i kjelleren. Det er også påvist fuktskader og høye fuktverdier i etasjeskillet, registrert i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Fjerningen av bjelken har svekket konstruksjonen og krever umiddelbare tiltak for å gjenopprette bæreevnen, som å installere en ny bjelke eller annen egnet forsterkning. Uten tiltak kan gulv og tilstøtende bygningsdeler få ytterligere setninger og svekkelser.
- Skadet materiale må fjernes og erstattes, og kilden til fukt må utbedres. Uten tiltak vil skadene utvikle seg og føre til ytterligere svekkelse av etasjeskillet, samt øke risikoen for mugg og råte.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs. Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

- Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om innklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.  
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.”

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Også påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

- Kryp Kjelleren fremstår generelt fuktig, med synlig vann eller tegn på vanninnsig, høy luftfuktighet og stedvis påviste fuktnivåer som kan indikere skader på konstruksjonen. Det er også observert fuktig grunn og forekomst av edderkopper, noe som er typisk for et miljø med høy luftfuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Forbedre ventilasjon og drenering i krypkjelleren for å redusere fuktighet og hindre vanninnsig. Uten tiltak kan høy luftfuktighet og fukt føre til råte, muggvekst og svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

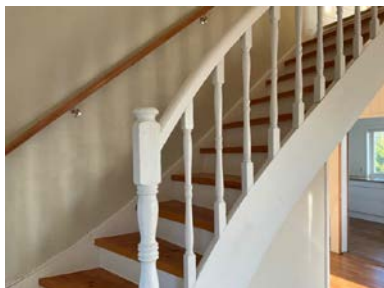
- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav, som sier at de skal være maksimalt 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Dette kan innebære en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn, da de kan falle gjennom eller sette seg fast i åpningene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 2. etasje, med fliser på gulvet og tapetserte plater og dels fliser på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett samt badekar som er fliset inn. Naturlig ventilering av bad. Ingen varmekilde.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

- Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom med tette løsninger, noe som kan føre til økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader ved normal bruk.

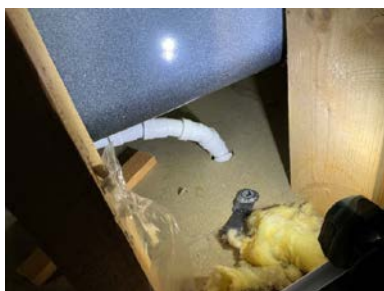
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### • Andre tiltak:

- Tettesjikt under og utenfor badekaret bør etableres eller forbedres for å sikre mot lekkasje. Uten tiltak kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner, med risiko for fukt- og råteskader som kan svekke materialer og øke behovet for omfattende reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, det er usikkert om tettsjiktet er lagt riktig inn mot vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Det er ikke sikkert at overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 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 avvik i fuger.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som OK, målt ca. 30 mm fra dør til overkant sluk, dog påvist at overflater fra dusjen og mot dør har stedvis motfall. Lekkasjevann vil fra deler av rommet ledes mot entre og ikke og sluk. Ukjent om motfall har sammenheng med setning/svanke i gulv i entré.

- Påvist sprekkdannelse i mykfuger i deler av badet, ukjent om dette kan relateres til setningskader i entré/bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader. Utbedring av bjelkelag må også sees i sammenheng med dette.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran, foreligger ikke dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin, og det er klargjort rør for vask. Naturlig ventilering av rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vaskerommet er av eldre dato og mangler synlig tettesjikt, noe som øker risikoen for fuktproblemer ved vannlekkasje. Det er også påvist fuktskader i himlingen rundt en tidligere ventilasjonskanal, som indikerer vanninntrenging eller kondensering i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vaskerommet kan fortsatt fungere med dagens tilstand, men fuktskader i himlingen rundt den tidligere ventilasjonskanalen bør vurderes nærmere for å hindre videre skade. Manglende tettesjikt krever forsiktig bruk for å unngå vannlekkasje/fuktskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## IG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2014, og har slette, lyse fronter med gripelist og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om kjøkkeninnredningen har påvist slitasje og skader, er den fortsatt funksjonell, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. På sikt kan det imidlertid være nødvendig å vurdere utskifting av enkelte deler, som fronter eller hengsler, for å opprettholde funksjonaliteten. Dersom slitasjen forverres over tid, kan det bli aktuelt med full utskifting av kjøkkeninnredningen. Uten tiltak kan dette føre til ytterligere forringelse av både funksjon og estetikk, noe som til slutt kan påvirke kjøkkenets brukervennlighet.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### IG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### IG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom tilknyttet kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

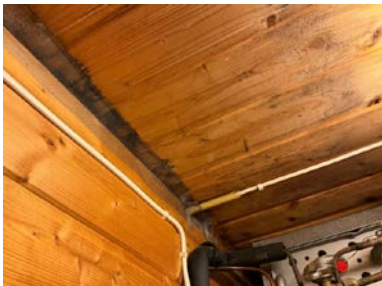
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØLEROM

### Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat, trolig fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

- Aggregat var ikke bruk på befaringsdagen. Ukjent tilstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøleaggregatet bør testes og vurderes av fagperson for å avdekke tilstand og funksjonalitet. Med mer enn halvparten av forventet levetid passert, øker risikoen for funksjonssvikt. Uten tiltak kan aggregatet miste effektivitet eller slutte å fungere, noe som kan medføre økte kostnader for reparasjon eller utskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) samt noe kobber.  
Stopekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Dette kan føre til at lekkasjer ikke oppdages eller håndteres effektivt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



### Vannledninger - kobber

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret til bad i 2. etasje og i grunn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder”.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Selv om anlegget fungerer som forventet, medfører alderen økt risiko for korrosjon, slitasje eller lekkasjer på rørledninger, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales derfor regelmessige inspeksjoner for å avdekke potensielle problemer tidlig.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret og 2019.

## Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt, spesielt for skjulte rør som er vanskelige å inspisere.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

2 stk. luft/luft varmpumper i stue, fra 2019 og 2012.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det anbefales å utføre service på varmpumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmpumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

## ! TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken fra 2013, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 og manuelle skrusikringer  
Elektriske varmekabler i bad i 1. etasje.

### Generelt om anlegget

1. 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**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget, det er også påvist generelle feil på anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og påviste feil, anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.**

### Generell kommentar

- Synlige defekter eller dårlig festede kabler kan øke risikoen for elektriske feil, kortslutninger eller varmgang, noe som kan føre til skader på anlegget eller i verste fall brannfare. Dette kan også påvirke anleggets sikkerhet og funksjonalitet negativt. Kostnadsestimat gjelder kun utvidet el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

## Drenering

# Tilstandsrapport

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

- Drenering er ikke synlig/undergravd rundt deler av bolig, ukjent utførelse. Tegn på svikt/tilsig av fukt til krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Det anbefales å inspisere og vurdere oppgradering av dreneringssystemet, spesielt med tanke på alder og tegn på fukttilsig til krypkjelleren. Uten tiltak kan dreneringens svekkede funksjon føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan resultere i videre fuktskader, råte og muggvekst i krypkjeller og tilstøtende områder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om det ikke er behov for umiddelbare tiltak, bør sprekken overvåkes regelmessig for å sikre at de ikke forverres. Det kan være aktuelt å tette sprekken for å forhindre vanninntrengning som kan føre til frostskafer på sikt. Videre overvåking er viktig for å vurdere om det blir nødvendig med forsterkninger eller ytterligere tiltak over tid. Uten tilstrekkelig oppfølging kan det oppstå vann- eller strukturskader i fremtiden, men situasjonen krever ikke umiddelbar handling nå.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

#### 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.



# Tilstandsrapport

- Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.
- Påvist dels sprekker/riss i muren. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Monter rekkverk på støttemuren for å sikre mot fall. Sprekke i muren bør tettes for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for frostskafer. Uten tiltak kan skadene på muren forverres, og manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Terrenforhold

Kupert og skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terreng 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 fuksikring og drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Terrengforholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrengforhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskafer og forlenge bygningens levetid.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m<sup>2</sup>/161 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Garasje, Stue/kjøkken, Kjølerom, 2 Gang, 5 Soverom, 2 Bad, Entré, Vaskerom, Uinnredet loft

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 900 000

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

4 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 000 000**

### 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 Opsahlåsveien 13 ,1850 MYSEN 117 m <sup>2</sup> 1995 4 sov	28-10-2024	3 250 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>28 632</b>
2 Rådyrveien 41 ,1850 MYSEN 129 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	01-05-2022	3 600 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>27 907</b>
3 Beverveien 19 ,1850 MYSEN 159 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	28-08-2022	3 950 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>24 843</b>
4 Opsahlåsveien 14 ,1850 MYSEN 139 m <sup>2</sup> 1997 3 sov	13-04-2021	3 250 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>24 460</b>
5 Hubroveien 22 ,1850 MYSEN 157 m <sup>2</sup> 1987 0 sov	13-06-2021	3 550 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 611</b>
6 Beverveien 19 ,1850 MYSEN 159 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	21-01-2021	3 490 000	<b>3 490 000</b>		3 490 000	<b>21 950</b>
7 Engaveien 146 ,1850 MYSEN 156 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	30-08-2021	3 420 000	<b>3 420 000</b>		3 420 000	<b>21 923</b>
8 Bergheimveien 34 ,1850 MYSEN 168 m <sup>2</sup> 1983 0 sov	21-09-2021	3 500 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>20 833</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.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 500 000**

## 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. 1 400 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 900 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		19		19			19
1. etasje	119			119	77		119
2. etasje	42	15		57		15	72
<b>SUM</b>	<b>161</b>	<b>34</b>			<b>77</b>	<b>15</b>	<b>210</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	
1. etasje	Stue/kjøkken , Kjølerom , Gang , Soverom , Bad , Entré , Vaskerom , Soverom 2		
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Bad	Uinnredet loft	

### Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 72 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 57 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m<sup>2</sup>.

## 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>	159	36



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	133		0	748.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Mårveien 7

### Hjemmelshaver

Reiakvam Inge Johannes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på en høyde i et boligfelt som hovedsakelig består av boliger. Barnevennlig område. Ca. 1 km til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

### Om tomten

Eiet tomt på 748,8 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/DF8721>

## KLAGEOORDNING 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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV ASUM AS	Oppdragsnr.	1102240195
Adresse	MÅRVEIEN 7		
Postnr.	1850	Sted	MYSEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja    Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja    Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig m5 det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Besom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25.11.2014

Sted Askim

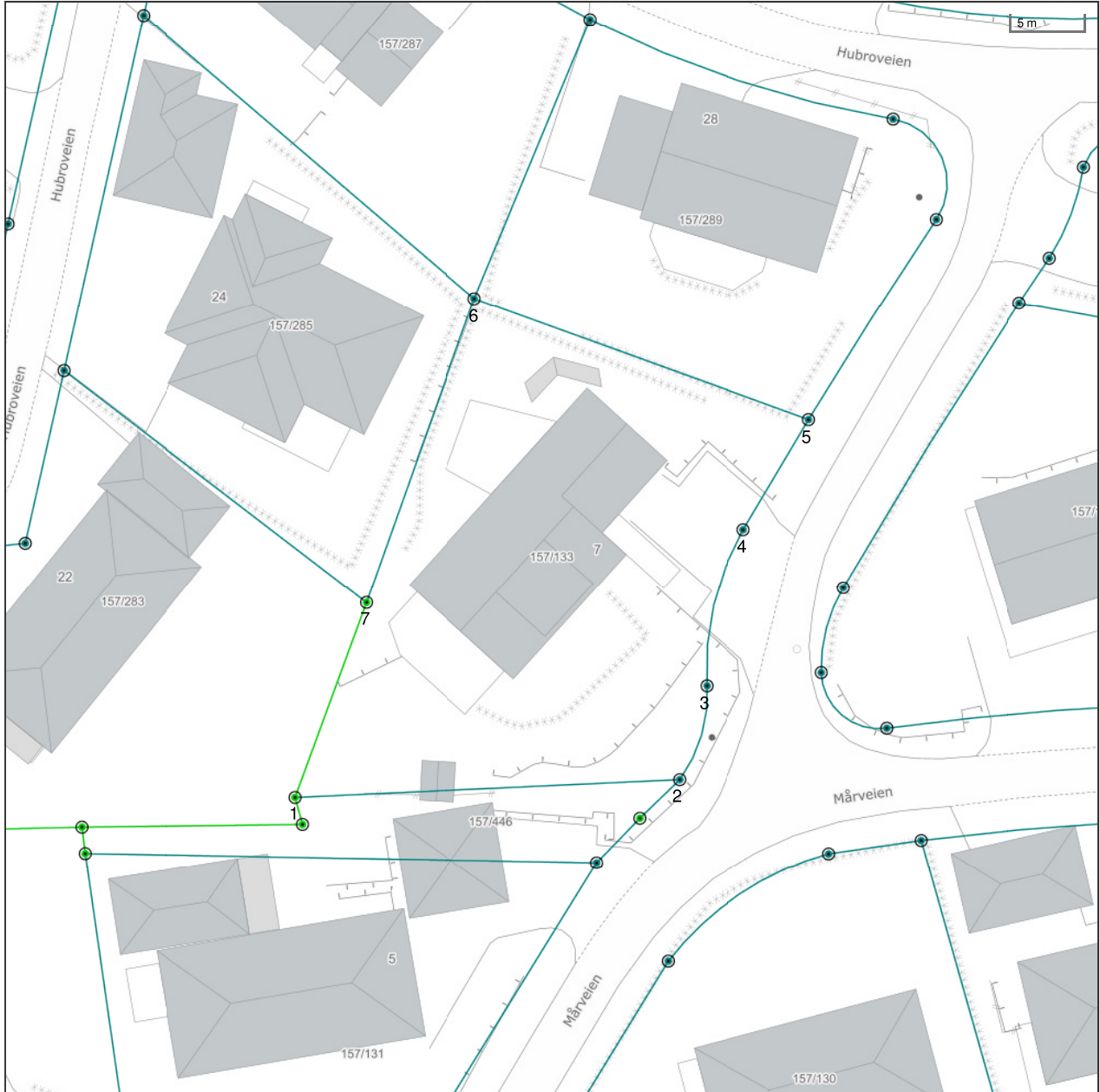
Signatur selger 1:

  
Advokat  
Bjørn Olav Nome  
Stasjonsm. Frosås gt. 18-20, 1830 Askim

Signatur selger 2:



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 157/133//



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.

- |                                |                                              |                                |                                     |
|--------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromvistet       | ----- Eiendomsgromvistet                     | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgrom middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgrom uss nøyaktighet           |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	748,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6604241,8	<b>Øst</b>	632857,4

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6604230,83	632837,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,34	
2	6604233	632864,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,61	
3	6604239,53	632866,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,87	11,06
4	6604250,42	632868,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,26	19,07
5	6604258,15	632872,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,82	402,59
6	6604265,68	632849,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,56	
7	6604244,46	632842,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,26	



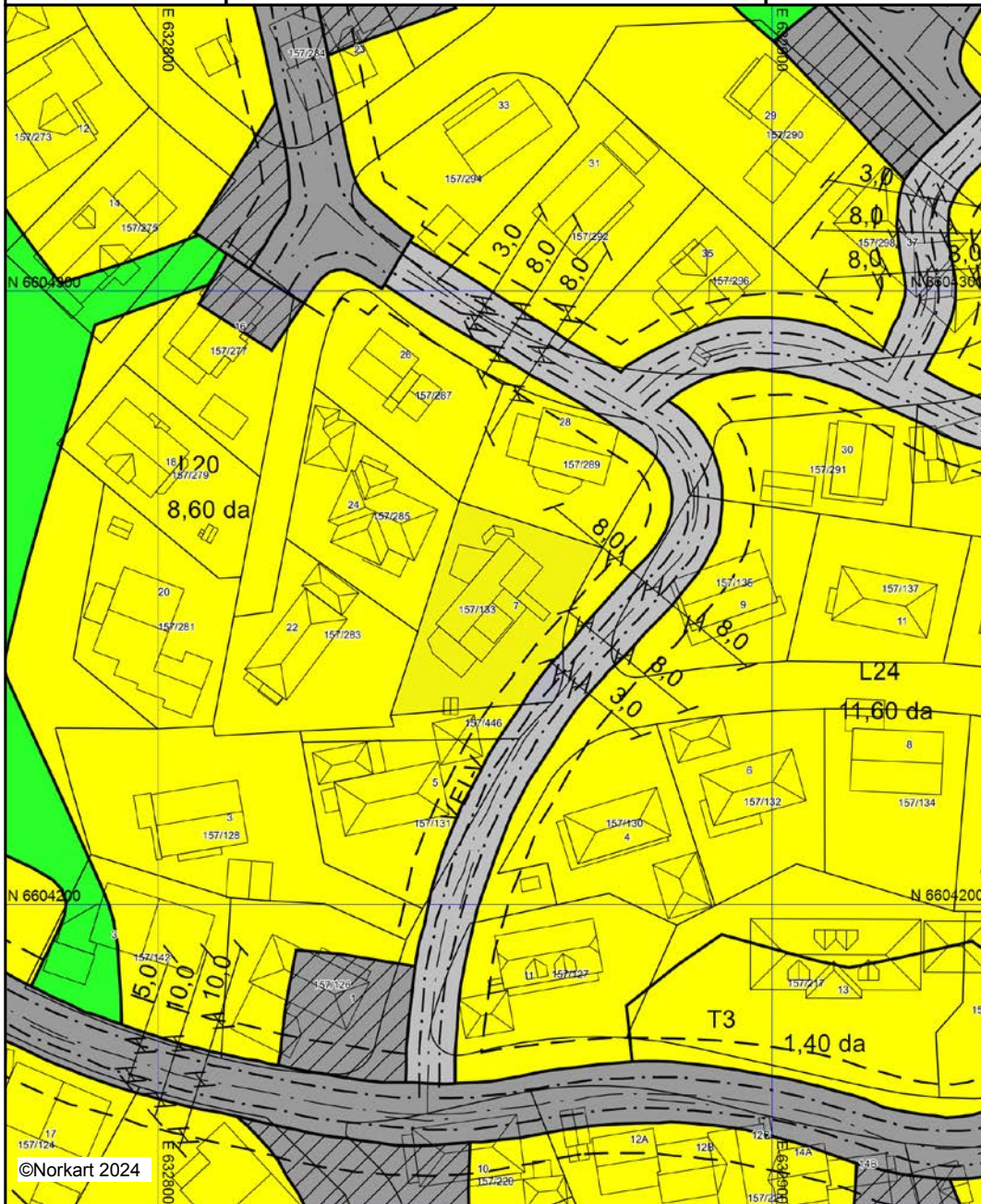
# Reguleringsplankart



Eiendom: 157/133  
 Adresse: Mårveien 7  
 Utskriftsdato: 18.10.2024  
 Målestokk: 1:1000

Indre Østfold kommune





UTM-32






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





EIDSBERG KOMMUNE

Teknisk etat  
1850 Mysen — Telefon \* 89 25 55  
511/HS/ij

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ..... Mårveien 7 ..... gnr. 57 ..... bnr. 133 .....  
ARBEIDETS ART .. Nybygg .....  
BYGNINGENS ART .. Bolig m/garasje .....  
BYGGHERRE..... Anne Berit og Erik Haube, Slitu.  
ANSVARSHAVENDE .. Steinar Heller, Eidsberg..

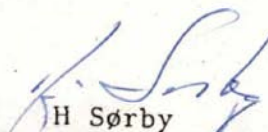
I henhold til bygningslovens § 99, pkt 2, gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

- A. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 1/2-1985.  
Bygget anmeldt: 6/7-1982.
1. Det må legges rør av tilstrekkelig dimensjon i grøft ved innkjøringen.
  2. Finplanering utføres med fall ut fra veggene.
  3. Garasjetak må kles med gipsplater B-30.
  4. Det må tettes mot vanninnsig under gulv fra trapperepos (terrasse) som avtalt.
  5. Bad bør få bedre frisklufttilførsel, og det bør tettes bedre ved terskler (silikon).
  6. Feieluken skal ha 30 cm avstand til treverk og det må være ildfast plate på gulvet.  
Tapet evt strie må heller ikke komme nærmere enn 30 cm.
  7. Stige for feier må monteres.
  8. Noe kompletteringsarbeide gjenstod.
- B. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99, pkt 1.

EIDSBERG KOMMUNE, Teknisk etat, 23 august 1984

Kopi:  
Brannvesenet.  
Boligkontoret.  
Ligningskontoret.  
Anleggskontoret.  
Ansvarshavende.

Othar Hansen  
tekn sjef

  
H Sørby  
byggekonsentrollør

# Nabolagsprofil

Mårveien 7 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Trykkeriet Totalt 9 ulike linjer	13 min 1 km
Mysen stasjon Linje R22	25 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	21 min 1.6 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	6 min 2.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	18 min 15.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Heggin kommunehus - Indre Østfold...	18 min
--------------------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

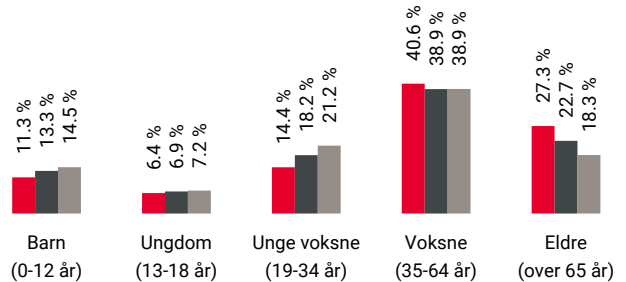
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	27 min 2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Mysen	14 min
Kiwi Mysen PostNord	18 min 1.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



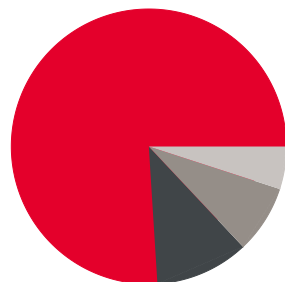
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

	Rådyrveien balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Mini Ekeberg Fotball	12 min	0.9 km
	Family Sports Club Mysen	15 min	
	Mudo Mysen	25 min	

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	18 min
	Vitusapotek Opsahljordet	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



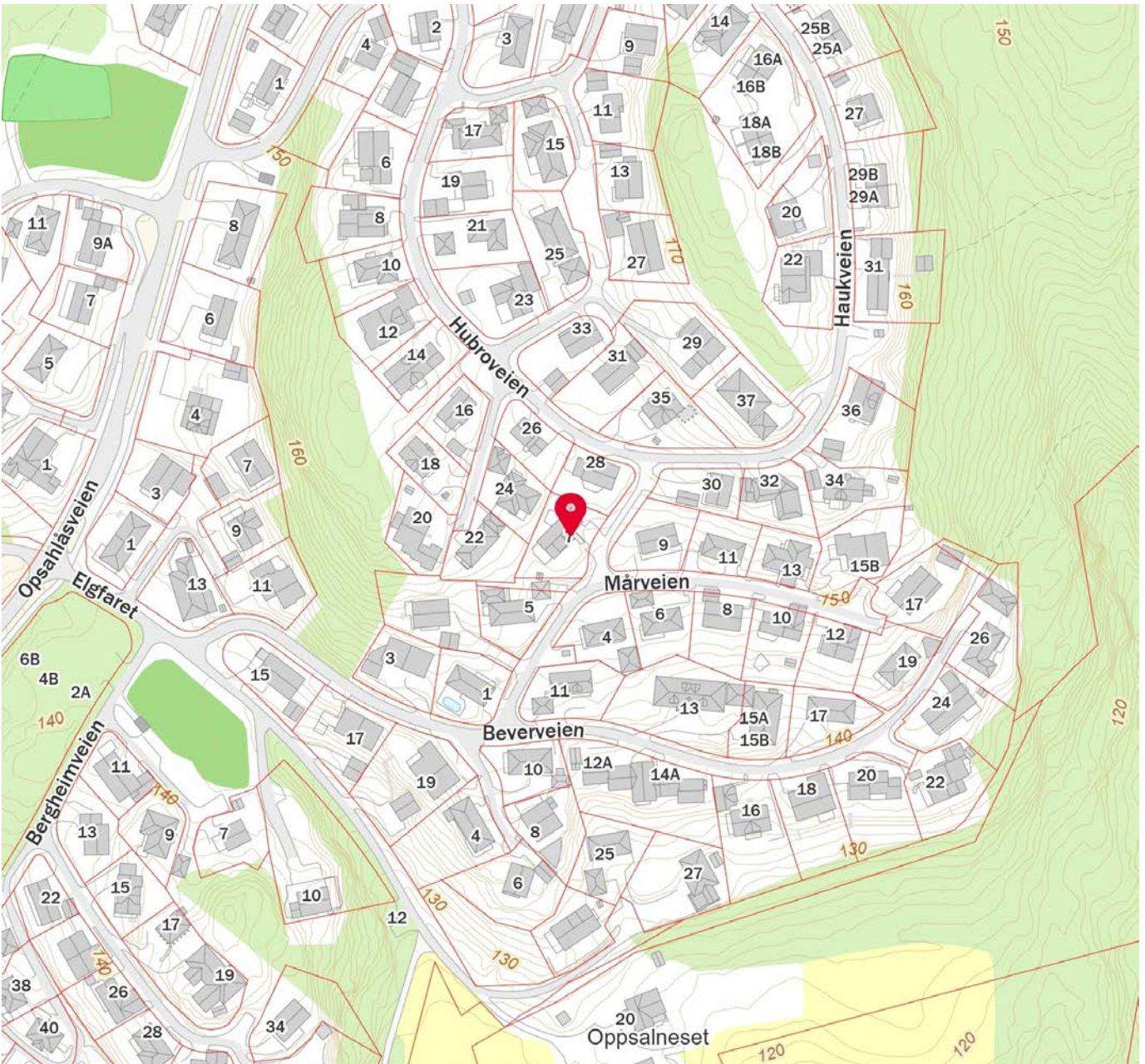
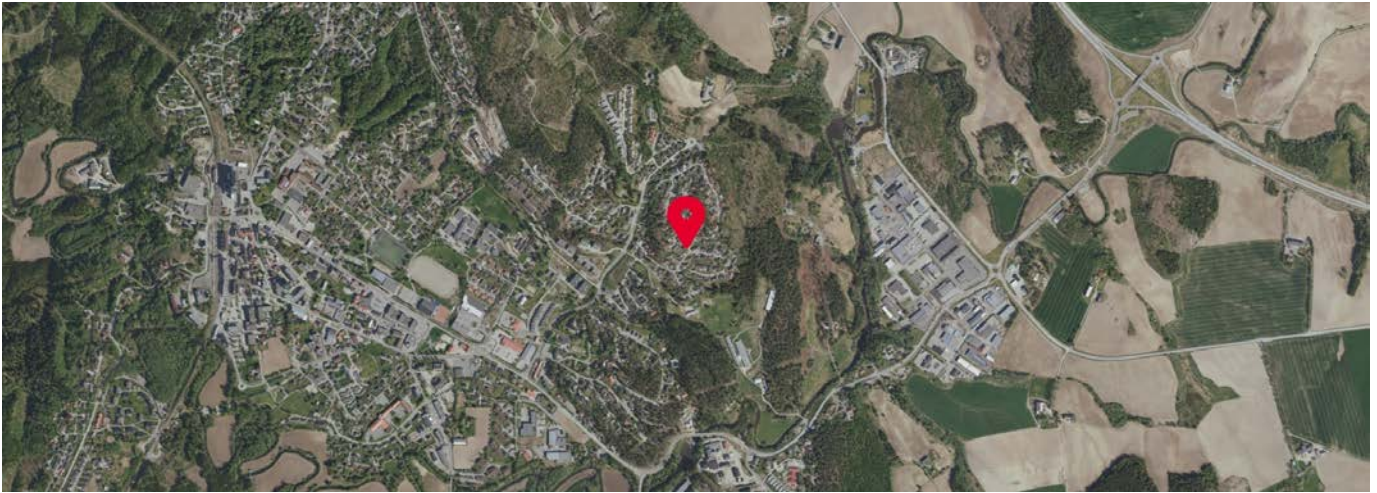
0% 48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Mårveien 7  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lena AxelssonTelefon: 971 70 601  
E-post: lena.axelsson@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