

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

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

### Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 800 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 146 350,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 946 350,-
<b>Selger:</b>	Liv Kristin Neset Glenn Ingar Neset
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2005
<b>BRA-i/BRA Total</b>	259/324 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1060.4 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	7
<b>Antall rom:</b>	9
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 266, bnr. 72
<b>Oppdragsnr.:</b>	1113250035

# Trømborg - Stor flott bolig med egen leilighet. Attraktiv beliggenhet med fin utsikt.

Åsveien 12, Trømborg.

Vi har gleden av å presentere denne fine boligen i Trømborg. Innholdsrik bolig med leilighet, meget godt helhetsinntrykk. Innhold:

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og vaskerom.

2. etasje: Gang, 5 soverom og bad.

Leilighet: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Underetasje: Gang, bod og garasje.

Balkong på 3 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Veranda på 75 m<sup>2</sup>, med flott innglasset utestue, med tilgang fra stue, vaskerom og hage.

Boligen ligger på Åsensskog, et boligfelt beliggende i Trømborg, ca. 5 km fra Mysen med forretninger og buss/togavganger til Oslo. Kort vei til Trømborgfjella med flotte turområder, sommer som vinter. Rett utenfor døra ligger Sameia, med fine turstier. Kort vei til lysløype med skiløyper på vinterstid. Gangavstand til skole og barnehage.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	79
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 259 m<sup>2</sup>

BRA - e: 43 m<sup>2</sup>

BRA - b: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 324 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 13 m<sup>2</sup>

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Leilighet

BRA-e: 43 m<sup>2</sup> Garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

BRA-b: 22 m<sup>2</sup> Innglasset veranda

#### 2. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 92 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 84 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal.

De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1060.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Skrående tomt, opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen, samt noe beplantning. Eiendommens gårdsplass er asfaltert.

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Åsensskog, et boligfelt beliggende i Trømborg, ca. 5 km fra Mysen. Ca. 1,8 km til Trømborg barneskole og ca. 1,2 km til Trømborg Menighetsbarnehage. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen).

I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

**Adkomst**

Adkomst via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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

Enebolig med 3 etasje + leilighet.

Bygningen ble oppført i 2005.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i lett bindingsverk, kledd med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak, og er tekket med takstein.

Taktekkingen er fra byggeåret.

Vinduer med rammer og karmen i tre, med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Balkong på 3 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 75 m<sup>2</sup>, vendt fra syd til nord, med tilgang fra stue, vaskerom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Garasje på 43 kvm tilknyttet boligen med adkomst via to leddporter med automatisk åpner.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Foreligger byggetillatelse på hagestue, men det er ikke fremvist noen brukstillatelse på denne.

### **Verditakst**

Kr 5 800 000

### **Innhold**

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og vaskerom.

2. etasje: Gang, 5 soverom og bad.

Leilighet: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Underetasje: Gang, bod og garasje.

Balkong på 3 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Veranda på 75 m<sup>2</sup>, vendt fra syd til nord, med tilgang fra stue, vaskerom og hage.

### **Standard**

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

#### **OVERFLATER**

Underetasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat. Belgg i vaskerom og bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

2. etasje:

Gulv: Belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.  
Vegger: Malte/tapetserte plater.  
Himlinger: Takessplater.

Boligen har malt tretrapp og profilerte, malte dører.

#### KJØKKEN

Romslig kjøkken, med plass til spisegruppe.  
Innredningen er fra byggeåret (pusset opp i 2019), og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater.  
Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap.  
Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten.  
Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

Kjøkken i leilighet, med plass til spisegruppe.  
Innredningen er fra byggeåret og har slette fronter og laminerte benkeplater.  
Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.  
Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

#### VÅTROM

Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret.  
Det er belegg på gulvet og malt glassfiberstie på vegger.  
Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dører i glass.  
Panelovn på veggen varmer opp rommet.  
Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Vaskerom i boligens 1. etasje, med belegg på gulvet og malt tapet på vegger.  
Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.  
Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret.  
Det er flislagte overflater på vegger og gulv.  
Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning.  
Dusj med dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt.  
Videre er det montert toalett samt badekar.  
Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.  
Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Bad/vaskerom tilknyttet leiligheten, fra byggeåret.  
Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger.

Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning.

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

Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

#### DIVERSE

Luft/luft varmepumpe fra 2024 i stue, type Daikin.

Elektriske varmekabler i bad i 2. etasje og entré i underetasje samt bad, stue, kjøkken og gang i leilighet.

Varmtvannstanken fra 2005, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elbillader i garasjen.

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 TG2:

Nedløp og beslag, TG2:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon, TG 2:

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Vinduer, TG 2:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene

Dører, TG2:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tettelister til terrassedør tetter ikke tilstrekkelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

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



Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

Radon, TG2:

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

Rom Under Terreng, TG2:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Overflater vegger og himling, bad 1. etg, TG 2:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Løsningen eller byggematerialet er uegnet, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

Ellers har vegger i dusjen malt våtromsstrie, og det er usikkert om vegger vil tåle regelmessig vann i brukssituasjon.

Sluk, membran og tettesjikt, bad 1. etg, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl.

Overflater Gulv, vaskerom 1. etg, TG 2:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Gulvet er flatt.

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

Sluk, membran og tettesjikt, vaskerom 1. etg, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Leilighet - Bad/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl.

Sluk under bereder er ikke tilgjengelig for full inspeksjon.

Leilighet - Bad/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl.

Sluk under bereder er ikke tilgjengelig for full inspeksjon.

Overflater vegger og himling, bad 2. etg, TG 2:

Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

Overflater Gulv, bad 2. etg, TG 2:

Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Påvist at det blir liggende igjen vann på gulv i dusjen etter bruk.

Sluk, membran og tettesjikt, bad 2. etg, TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl.

Sanitærutstyr og innredning, bad 2. etg, TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Vannledninger, TG 2:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ventilasjon, TG 2:

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

Det er påvist tegn til kondensering på vinduene i leilighetene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommene.

Varmtvannstank, TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon.

Varmtvannstank - leilighet, TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon.

Fuktsikring og drenering, TG 2:

Det er ikke montert toppliste på grunnmursplaten.

Påvist kalkutslag på vegg i underetasjen som er tegn på fuktvandring i konstruksjon, usikkert på om manglende toppliste er årsak til dette.

Terrengforhold, TG 2:

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

Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Forhold som har fått TG 3:

Utvendige trapper, TG 3:

Det er ikke montert rekkverk.

Andre utvendige forhold, Spyd i gavlvegg, TG 3:

Påvist råteskader i spyd i gavlveggen.

Overflater Gulv, bad 1. etg, TG 3:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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

Leilighet - Bad/vaskerom, Overflater Gulv, TG 3:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Påvist svakt fall lokalt rundt sluket i dusjen.

Sluk ligger høyere enn deler av området rundt.

Bruksvann vil ikke ledes til sluk.

Leilighet - Bad/vaskerom, Ventilasjon, TG 3:

Rommet har ingen ventilasjon

Avtrekksvifte i veggen er ikke funksjonell.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering skjer i garasje samt i asfaltert gårdsplass.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

92856717

**Radonmåling**

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

## Energi

**Oppvarming**

Luft/luft varmepumpe fra 2024 i stue, type Daikin.

Elektriske varmekabler i bad i 2. etasje og entré i underetasje samt bad, stue, kjøkken og gang i leilighet.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 800 000

**Kommunale avgifter**

Kr. 31.326,-

Vannavgift etter måler.

**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.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 497 174

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 988 697

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 266, bruksnummer 72 i Indre Østfold kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på enebolig med hybelleilighet og garasje datert 09.09.2005.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.09.2005.

**Vei, vann og avløp**

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan "Åsen skog II - Roås" Id 012520040003, vedtatt 27.05.2004. Formål: kjørevei, offentlig friområde og boliger.

Kommuneplanens arealdel PlanId 3014202101 for perioden 2024-20352. Formål: boligbebyggelse, nåværende.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 800 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

146 350 (Omkostninger totalt)

162 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 962 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 965 050 (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 146 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,- , Markedspakke kr. 21.000,- oppgjørshonorar kr. 5.900,-

og visninger kr . 2.500,- pr. stk. , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,-.  
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få  
dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp  
er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2  
1850 MYSEN  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

28.02.2025





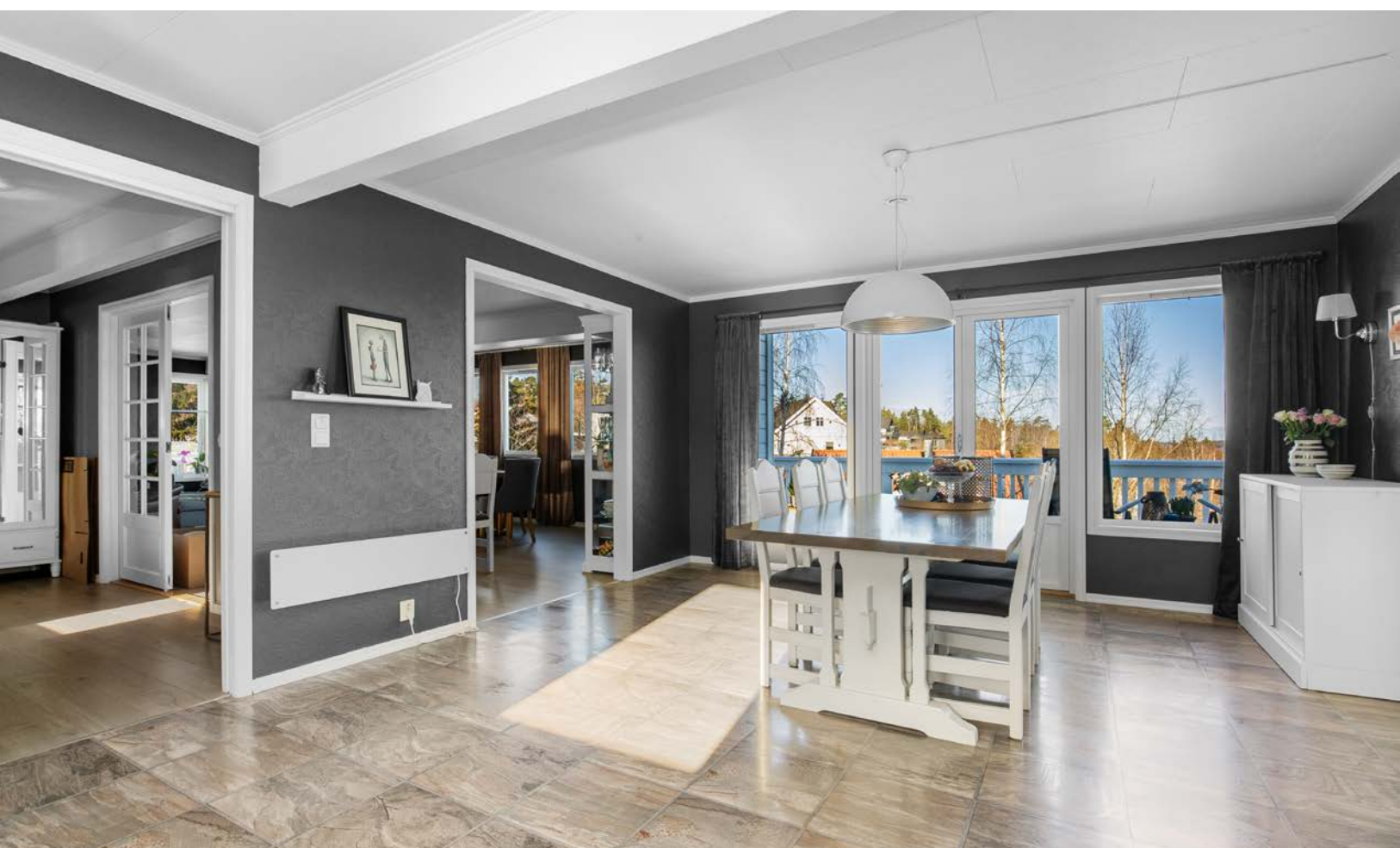
## 1. Etasje



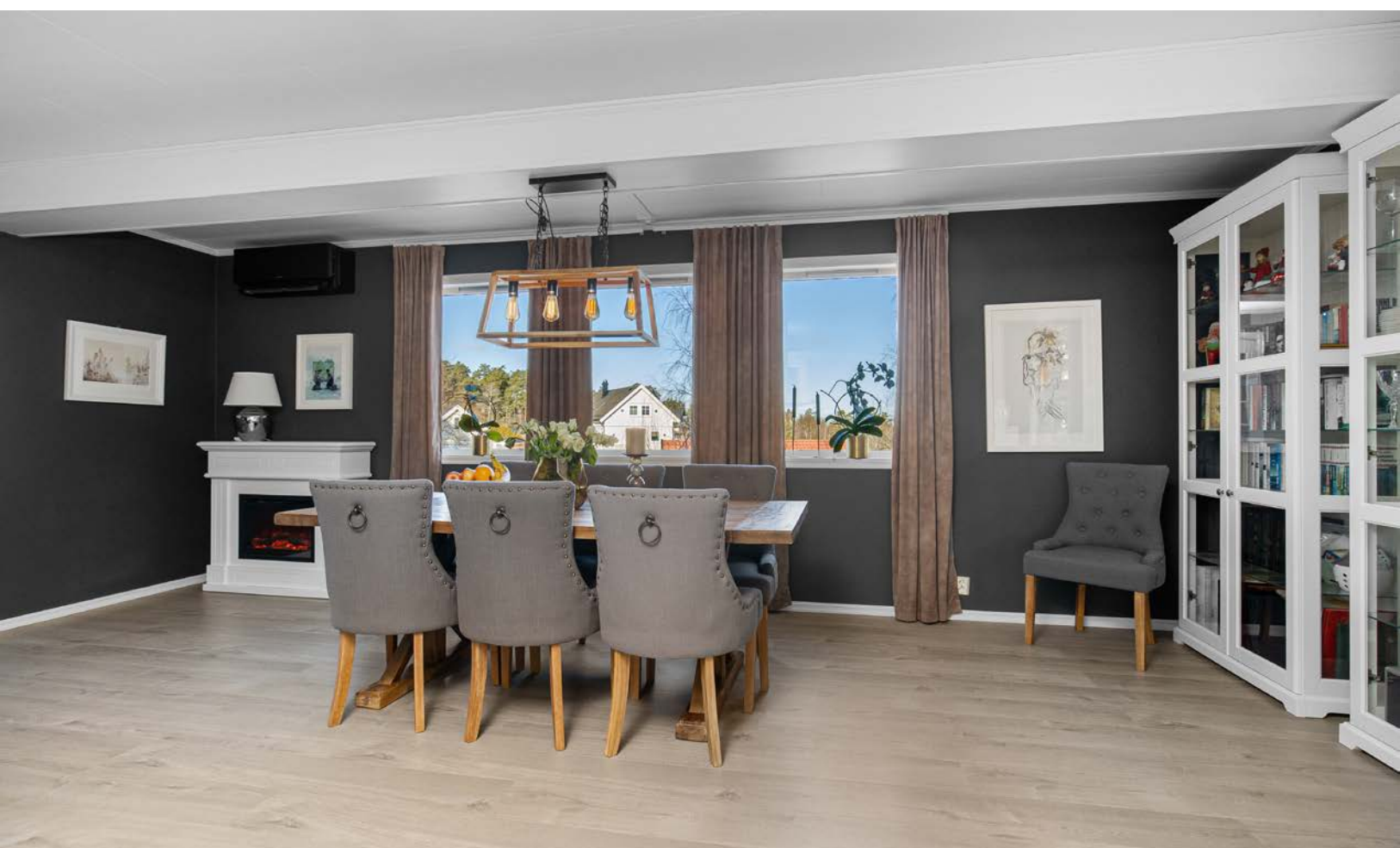


















## 2. Etasje













## U. Etasje



























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Åsveien 12, 1852 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 266, bnr. 72

## Markedsverdi

**5 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m<sup>2</sup> BRA-i: 259 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 13975-2732

Referansenummer: FA3986

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasje + leilighet. Bygningen ble oppført i 2005. Grunnmur i lettklinkerbloker. Yttervegger i lett bindingsverk, kledd med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak, og er tekket med takstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer i rammer og karmen i tre, med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malt glassfiberstie på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dører i glass. Vaskerom i boligens 1. etasje, med belegg på gulvet og malt tapet på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusj med dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett samt badekar. Bad/vaskerom tilknyttet leiligheten, fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Romslig kjøkken, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (pusset opp i 2019), og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenet i leilighet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette fronter og laminerte benkeplater.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Det ble dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 3 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 75 m<sup>2</sup>, vendt fra syd til nord, med tilgang fra stue, vaskerom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i vaskerom og bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

2. etasje:

Gulv: Belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har profilerte, malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malt glassfiberstie på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dører i glass. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Vaskerom i boligens 1. etasje, med belegg på gulvet og malt tapet på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusj med dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett samt badekar. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Bad/vaskerom tilknyttet leiligheten, fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Romslig kjøkken, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (pusset opp i 2019), og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

Kjøkkenet i leilighet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.



# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon i deler av boligen.  
Mekanisk og naturlig avtrekk i leiligheten.

### Oppvarming:

Luft/luft varmepumpe fra 2024 i stue, type Daikin.  
Elektriske varmekabler i bad i 2. etasje og entré i underetasje samt bad, stue, kjøkken og gang i leilighet. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Annet:

Varmtvannstanken fra 2005, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.  
Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elbillader i garasjen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 060 m<sup>2</sup>. Skrående tomt, opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen, samt noe beplantning. Eiendommens gårdsplass er asfaltert. Parkering skjer i garasje samt gårdsplass.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	324 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

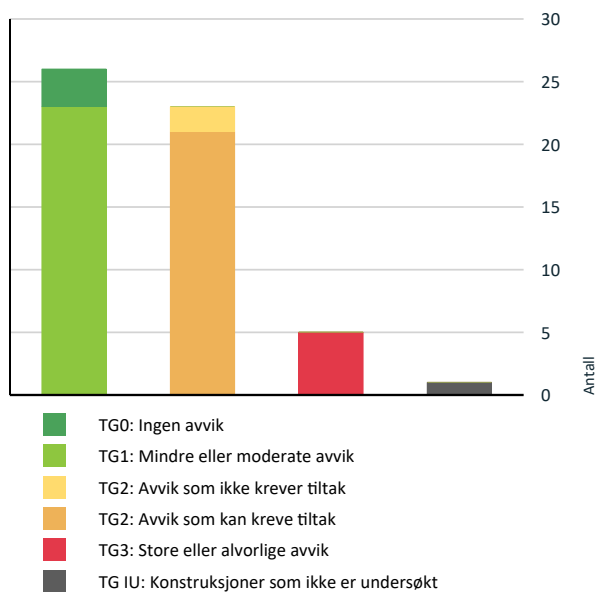
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Foreligger byggetillatelse på hagestue, men det er ikke fremvist noen brukstillatelse på denne.

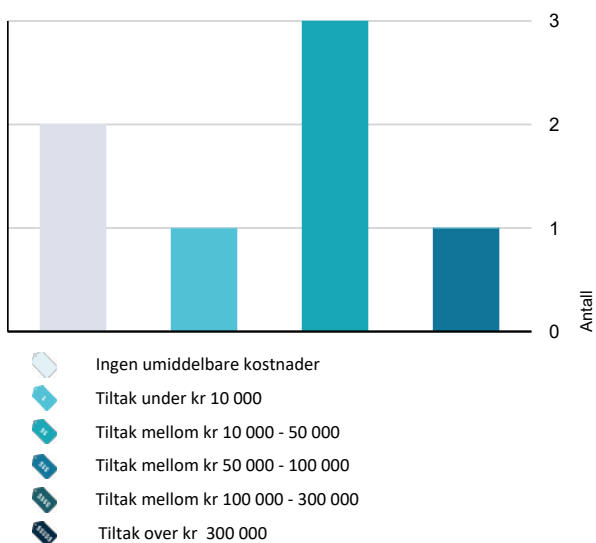
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Taket er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

#### 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. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befærede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Kledning er montert for nærme terreng. Iht. byggforskereien: Avstanden fra underkant avkledning og til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- 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.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via knevegg og luke i soverom.

Inspeksjon av takkonstruksjonen er begrenset til tilgjengelige områder. Grunnet manglende adkomst til enkelte deler av konstruksjonen, herunder lukkede og utilgjengelige hulrom, har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering av tilstanden i disse områdene. Eventuelle skjulte skader eller avvik kan

# Tilstandsrapport

derfor ikke utelukkes.

## TG 2 Vinduer

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket innneklima.



## TG 2 Dører

Ytterdører fra byggeåret.  
Terrassedør er med isolerglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Tettelist til terrassedør tetter ikke tilstrekkelig.
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 75 m<sup>2</sup>, vendt mot fra syd til nord, med tilgang fra stue, vaskerom og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Deler av terrassen var dekket med snø på befaringsdagen, inspeksjon er derfor noe mangelfull.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Treverket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.



## 📍 TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📍 TG 3 Andre utvendige forhold

Spyd i gavlvegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist råteskader i spyd i gavlveggen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Spyd må fjernes/utbedes om avviket skal lukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Underetasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i vaskerom og bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

2. etasje:

Gulv: Belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater.

Himlinger: Takessplater.

- Diverse overflateoppussing etter byggeåret.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betongdekke mot grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 23 mm avvik i gangen i 1. etasje og 15 mm i kjøkkenet. Lokalt ble det målt 16 mm over 2 meter i gangen. I 2. etasje ble det målt ca. 25 mm avvik i to soverom, lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

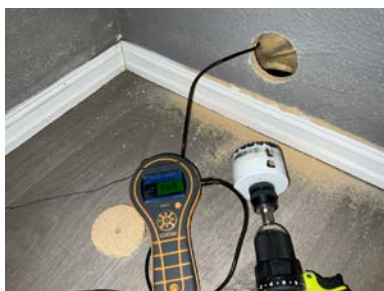
- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Påvist kalk-/saltutslag på vegger i garasjen, dette 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.



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte, malte dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malt glassfiberstie på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dører i glass. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.



# Tilstandsrapport

- Rommet har ikke vært benyttet som bad (dusjen har ikke vært i bruk).

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foruten brukstillatelse.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet. Ellers har vegger i dusjen malt våtromsstriem, og det er usikkert om vegger vil tåle regelmessig vann i brukssituasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at det bør settes inn tett dusjkabinett. Dusjing direkte på vegger vil utgjøre en risiko, og det vil kunne oppstå fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Det er motfall til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

- Om rommet skal benyttes som bad, anbefaler takstmannen at det installeres tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Det er dog ingen garantier. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke vann ledes til sluk og det vil oppstå skader i tiliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

- Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid, og tilstanden er usikker. Bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt kan bli nødvendig dersom skader oppstår, men tidspunkt for dette er usikkert.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg og våtsone i vaskerom. Fuksøk er foretatt uten å påvise unormale verdier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i boligens 1. etasje, med belegg på gulvet og malt tapet på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt. Eventuelt lekkasjvann fra alle steder av rommet vil ikke ledes til sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid, og tilstanden er usikker. Utskifting av tettesjikt kan bli nødvendig dersom skader oppstår, men tidspunkt for dette er usikkert.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom tilknyttet leiligheten, fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som OK. Oppbrett på tettesjiktet ved dør. Dog påvist svakt fall lokalt rundt sluket i dusjen. Sluk ligger høyere enn deler av området rundt. Bruksvann vil ikke ledes til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Fuktskader som konsekvens.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluk under bereder er ikke tilgjengelig for full inspeksjon. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid, og tilstanden er usikker. Bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt kan bli nødvendig dersom skader oppstår, men tidspunkt for dette er usikkert. Tilgang til sluk under bereder bør etableres.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Avtrekksvifte i veggen er ikke funksjonell.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

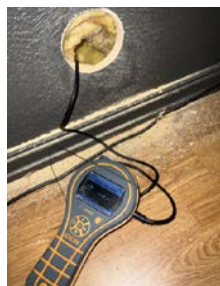
Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. Avtrekksvifte må utbedres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning. Dusj med dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett samt badekar. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.
- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Svakt fall til slukene. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Påvist at det blir liggende igjen vann på gulv i dusjen etter bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Andre tiltak:
  - Takstmannen anbefaler at det installeres tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
  - Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlige rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedring om avviket skal lukkes.



## 2. ETASJE > BAD

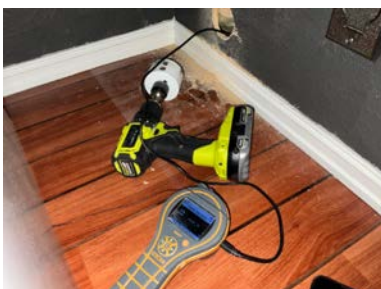
### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Romslig kjøkken, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (pusset opp i 2019), og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.  
- Kjøkken pusset opp med nye fronter, 2 nye skap og benkeplater i 2019.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i deler av boligen.  
Mekanisk og naturlig avtrekk i leiligheten.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist tegn til kondensering på vinduene i leilighetene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommene. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Kondens på vinduene kan føre til fukt- og muggskader på omkringliggende materialer over tid. For å forbedre luftkvaliteten og redusere kondens anbefales det å øke ventilasjonen, enten gjennom justering av eksisterende ventiler eller ved å installere ekstra ventilasjonsløsninger.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2024 i stue, type Daikin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2005, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstanken er 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannstanken fra 2004, er på ca. 110 liter og er plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

# Tilstandsrapport

Elektriske varmekabler i bad i 2. etasje og entré i underetasje samt bad, stue, kjøkken og gang i leilighet. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Elbillader i garasjen.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

# Tilstandsrapport

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert topplister på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten. Påvist kalkutslag på vegg i underetasjen som er tegn på fuktvandring i konstruksjon, usikkert på om manglende topplister er årsak til dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Monter topplister på grunnmursplasten for å hindre vanninntrenging bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, og skader på grunnmuren. Ellers så er det anbefalt med ytterligere undersøkelser/inspeksjon av drenerør for å sjekke tilstanden. Kalkutslag kan være tegn på svakheter i dreneringen.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

## TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**324 m<sup>2</sup>/259 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Gang, Bod, Garasje, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Bad, Vaskerom, Innglasset balkong, 7 Soverom, Entré, Bad/vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 5 800 000**

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 7 300 000**

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

**5 800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**5 800 000**

### 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 Åsveien 1 ,1852 MYSEN 120 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	13-01-2025	3 790 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>31 583</b>
2 Åsveien 13 ,1852 MYSEN 163 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	21-02-2023	4 990 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>29 448</b>
3 Åssvingen 11 ,1852 MYSEN 142 m <sup>2</sup> 2003 3 sov	06-04-2021	3 780 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>28 873</b>
4 Åsveien 13 ,1852 MYSEN 163 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	21-10-2018	3 950 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>26 994</b>
5 Åssvingen 23A ,1852 MYSEN 216 m <sup>2</sup> 2008 4 sov	24-09-2024	5 390 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>25 000</b>
6 Åssvingen 2 ,1852 MYSEN 154 m <sup>2</sup> 2007 5 sov	01-09-2019	3 390 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>23 377</b>
7 Åssvingen 16 ,1852 MYSEN 162 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	14-04-2020	3 490 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>21 605</b>
8 Åssvingen 6 ,1852 MYSEN 253 m <sup>2</sup> 1990 0 sov	01-07-2020	3 750 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>15 217</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.	8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 300 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 300 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 7 300 000**

# 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

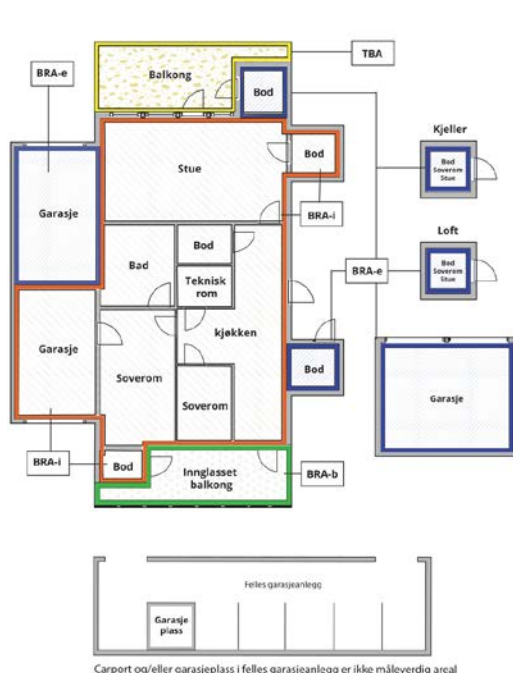
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### 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	13	43		56			56
1. etasje	104		22	126			126
2. etasje	84			84	3	8	92
Leilighet	58			58			58
<b>SUM</b>	<b>259</b>	<b>43</b>	<b>22</b>		<b>3</b>	<b>8</b>	<b>332</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>324</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bod	Garasje	
1. etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom		Innglasset veranda
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad		
Leilighet	Soverom, Kjøkken, Entré, Stue, Bad/vaskerom, Soverom 2		

### Kommentar

Garasje på 43 m<sup>2</sup>, tilknyttet boligen.  
Adkomst via to leddporter med automatisk åpner.

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 92 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 84 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Foreligger byggetillatelse på hagestue, men det er ikke fremvist noen brukstillatelse på denne.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Montert Elbillader, foreligger dokumentasjon  
- Montert luft/luft varmepumpe, foreligger faktura.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	258	44

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	266	72		0	1060.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åsveien 12

### Hjemmelshaver

Neset Glenn Ingar, Neset Liv Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Åsensskog, et boligfelt beliggende i Trømborg, ca. 5 km fra Mysen. Ca. 1,8 km til Trømborg barneskole og ca. 1,2 km til Trømborg Menighetsbarnehage. 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

Greie adkomstforhold.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 060 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
170 000	2004

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/FA3986>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1113250035	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Glenn Ingar Neset	Liv Kristin Neset
<b>Gateadresse</b>	
Åsveien 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1852
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92856717

Document reference: 1113250035

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av gulvfliser
Arbeid utført av	Askim og Mysen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bytte av gulvfliser
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av utelamper og flere strømuttak i boligen. Samt installasjon av elbil lader
Arbeid utført av	H/S elektro og Indre Østfold el installasjon

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Elbil lader ny i 2024, montert i garasje.
-------------	---

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighet på 63 kvadrat, godkjent utleiedel med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utleiedelen er godkjent.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er bygget om fra loftstue til 2 ekstra soverom med lettvegger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1113250035

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1113250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Ingar Neset	dbf09a2e397e646f59094b ea85ac7f13bf5f8ff9	07.02.2025 13:58:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Kristin Neset	5da6a9b50692c45d27475e 9362c5349feabe246d	07.02.2025 13:59:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250035

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



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 08.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	266	<b>Bruksnr.</b>	72	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åsveien 12, 1852 MYSEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	13 313,80 kr
Feiing	152,48 kr
Vann	9 967,68 kr
<b>Sum</b>	<b>23 433,96 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement pr boenhet	2 stk	2 256,25 kr	1/1	0 %	4 512,50 kr	752,07 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	2 stk	2 642,50 kr	1/1	0 %	5 285,00 kr	880,82 kr
				<b>Sum</b>	<b>9 797,50 kr</b>	<b>1 632,89 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 08.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	266	<b>Bruksnr.</b>	72	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åsveien 12, 1852 MYSEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	7 893,00 kr
<b>Sum</b>	<b>7 893,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	2 stk	3 393,00 kr	1/1	0 %	6 786,00 kr	1 131,00 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	1 stk	2 472,00 kr	1/1	0 %	2 472,00 kr	412,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>9 258,00 kr</b>	<b>1 543,00 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Grunnkart

Eiendom: 266/72  
Adresse: Åsveien 12  
Dato: 08.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



©Norkart 2025

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



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.



# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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)



Rett skal være rett. For alle.

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).

# 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: Åsveien 12  
1852 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346  
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre