

aktiv.



Kildeveien 51, 1852 MYSEN

**Trømborg - Fin familiebolig i
veletablert og barnevennlig
område.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgaten 2
1850 Mysen

Trømborg - Fin familiebolig i veletablert og barnevennlig område.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen i Trømborg!

Innhold:

1. etasje: Entré, gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken,
Kjeller: Hall m/trapp, soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, bad, lagerrom, bod
Garasje og utvendig bod

Beliggenhet:

Eiendommen er beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde i Trømborg. Det er gangavstand til barnehage og barneskole. Det er kort vei til flotte turområder i Trømborgfjella. Til Mysen sentrum er det ca 8 km med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 700 000,-	Oppdragsnr.:	1108240250
Omkostn.:	Kr 92 500,-		
Total ink omk.:	Kr 3 792 500,-		
Selger:	Therese Solbrekke		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1979		
BRA-i/BRA Total	212/234 kvm		
Tomtstr.:	833.4 m ²		
Soverom:	4		
Gnr./bnr.	Gnr. 263, bnr. 97		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	87
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 212 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 112 m²

1. etasje

BRA-i: 100 m²

BRA-e: 22 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

833.4 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på 833 m². Tomten er forholdsvis flat, pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning. Det er bygd store solrike terrasser rundt boligen og en frittliggende terrassekonstruksjon med pergola. På grusen er det oppført en sportsbod på ca 6 m².

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mysen, en trivelig by som ligger i Indre Østfold kommune og er kjent for sin idyll og historiske sjarm. Området rundt boligen har mye å by på for både

familier, par og enslige som ønsker å bo i et fredelig, men samtidig sentralt område. Mysen er omgitt av vakker natur med flotte turmuligheter. Det er flere stier og turveier i nærheten som gir gode muligheter for friluftsliv, fra rolige spaserturer til lengre fotturer. Området rundt Høytorp fort er også et populært rekreasjonsområde med både historie og utsiktsmuligheter. Mysen sentrum ligger kort avstand fra boligen, noe som betyr at man har tilgang til alt man trenger av shoppingmuligheter, kafeer og spisesteder. Byen har et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialbutikker og senteret med flere ulike kjeder. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør området velegnet for barnefamilier. Skolene i området har et godt rykte og tilbyr et trygt og godt læringsmiljø for barn i alle aldre. Det er gode transportmuligheter fra Mysen. Togstasjonen i Mysen er en del av Østre linje på Østfoldbanen, med hyppige avganger til både Oslo og andre omkringliggende steder. Dette gjør det enkelt å pendle for arbeid eller andre gjøremål. Mysen er kjent for sitt aktive lokalsamfunn med flere lag og foreninger. Det er mange aktiviteter og arrangementer for både barn og voksne gjennom året, og dette gir gode muligheter for å bli kjent med folk og delta i felleskap. Mysen har også et rikt kulturliv med konserter, teater og andre kulturarrangementer i Kulturtorget. Det er flere treningsfasiliteter i området, samt idrettslag og klubber for de som ønsker å holde seg aktive. Mysen IF tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett og flere andre sporter, og det finnes også treningssentre og svømmehall for dem som foretrekker mer individuell trening.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med innredet kjeller på 234 m², oppført i 1979. Boligen inneholder: Garasje, entré, gang, 2 soverom, bad, kontor, stue/kjøkken med utgang til en sydvestvendt terrasse på 72 m². Terrasse i inngangsparti på 11 m² og en frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Innredet kjeller består av en hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, bad, bod og lagerrom. Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1. etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte

måltagninger. Oppgraderinger utført i 2015: Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning, nye innvendige dører i kjeller, nytt vinylbelegg på vaskerom i kjeller, montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum. Nytt klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut. I 2014 ble det montert en ny 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar, ny drenering rundt hele huset, nye vinduer med 3-lags glass, ny ytterdør med digital dørlås fra Yale Doorman og en dobbel balkongdør med 3-lags glass. Ny takshingel på taket i 2010. Bad i kjeller ble oppgradert i 2006 og bad i 1.etasje i 2003. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Verditakst

Kr 3 700 000

Innhold

1.etasje: Entré, gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken

Kjeller: Hall m/trapp, soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, bad, lagerrom, bod

Garasje og utvendig bod

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I kjeller er hobbyrom gjort om til gang, soverom og kjellerstue, bod er gjort om til soverom, matbod er gjort om til bad. Rom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei, og derfor ikke godkjent for varig opphold.

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Standard

INNVENDIG

Overflater

1.etasje:

Gulv: Ulike typer laminat og parkett.

Vegger: Panel

Himling: Panel

-Delevegg med glassbyggerstein i forbindelse med trappen og knekksteinsfliser på vegg bak vedovn.

Kjeller:

Gulv: Ulike typer laminat, betong og parkett.

Vegger: Panel, tegl og murpuss.

Himling: Trepanel

- 2016 panel i stue og gang. I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom. I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe. Arbeider er utført som egeninnsats.

- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Uinnredet lagerrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kjøkken:

Klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2015.

Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele (ved bruk slår sikring ut, uvisst hva som forårsaker dette). Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator plassert i skap over platetopp med avtrekk ut fra 2015

Bad 1 etasje:

Bad 1.etasje med mosaikkfliser på gulv, vegger har malt panel og mosaikkfliser i dusj. Badet er utstyrt med 2 baderomsinnredninger i sort utførelse med profilerte fronter, og med ovenpåliggende servanter i helstøpt plate, hvert sitt speil med veggelysning. Dusjhjørne med sokkel, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett. Det er lagt panel i tak med downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen og vindu. -Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1985. Iflg eier er badet pusset opp i 2003, men utifra den visuelle kontrollen er det tydelig at denne oppussingen kun var kosmetisk. Sluk er fra byggeår uten tegn til membran eller annen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som

kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig.

Konsekvens/tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende synlig membran. Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk. (det anbefales å sette inn dusjkabinett). Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Bad kjeller:

Stort tidløst bad på 11 m² med flislagt gulv, vegg og malt panel i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning i heltre med frostet glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar (boblefunksjon ute av drift, mest sannsynlig defekt motor) og et gulvstående toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte.

Overflater vegger og himling:

Flislagte vegger og malte gipsplater med innfelte downlights i tak.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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. Fall mot sluk utenfor dusjsonen er målt til 5 mm, fall mot sluk i dusjsonen er målt til 6 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har 2 sluk. Ett i dusjsonen hvor man kan se slukmansjetten under klemringen. Hovedsluket i plast er plassert midt i rommet, her kan man ikke se membran eller slukmansjett.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig. Innebygd badekar mangler en dreneringsspalte. Det var ikke mulig å se om badekar hadde sluk eller var tilkoblet via

avløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

- Badet får en TG3 grunnet manglende synlig membran i hovedsluket midt i rommet. Badet fungerer med avviket, men det gis ingen garantier for manglende tettesjikt. Det vil være anbefalt å lage en dreneringsspalte for at lekkasjevann under badekar skal kunne renne til sluk.

Sanitærutstyr og innredning:

Badet har baderomsinnredning i heltre med frostet glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett.

Ventilasjon:

Badet har en elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vaskerom kjeller:

Stort vaskerom i kjeller på 17,5 m². Det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015, malt murpuss/strukturpuss på vegg og trepanel i tak. Rommet har hvit profilert innredning, benkeplate i heltre med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Veggmontert utslagsvask i rustfritt med ett-greps blandebatteri og en 300 liters varmtvannsbereder. Våtrommet ventileres naturlig gjennom ventiler i vegg og har en frittstående varmeovn som varmekilde.

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 og 2010. Dokumentasjon: Det foreligger faktura fra SSG som utførte arbeidet med å lege nytt vinylbelegg.

Overflater vegger og himling:

Malt murpuss på vegger og furupanel i tak.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv:

Vinylbelegg på gulv og en frittstående varmeovn som varmekilde.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser hvor det påvises motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket så lenge vinylbelegget er tett og sluket er åpent.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk i plast fra byggeår med synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2015.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning, veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og en varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Innredning har store skader/er ødelagt.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Ventilasjon:

Rommet ventileres naturlig gjennom ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur. Det ble gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

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. Slike skjevheter

som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Pipe og ildsted:

2 løps pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Det er montert en klebersteinsovn i stue 1.etasje og en peis med innsats i kjeller. Alder på ovnene er ukjent.

-Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført 2 ulike hullboringer hvor målte fuktverdier er litt over de anbefalte verdiene. På bakgrunn av målingene ble det brukt en hammerelektrode hvor piggene ble slått inn i bunnsvillen, uten å påvise noen unormale forhold. Det er benyttet glava som isolasjon dirkete mot grunnmur, denne var fuktig på befaring. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Målinger viser indikasjoner på fukt, men uten at det ble påvist råteskader fra området.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige trapper:

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Innvendige dører:

Innvendige dører i finer. Dører i kjeller fra 2015, dører i 1. etasje av ukjent alder.

Innvendig ytterdør i tre mellom uisolert lagerrom og soverom.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i kobber og plast med varierende alder. Kobberrør fra byggeår, plastrør fra 2003 og 2006. Stoppekran, vannmåler og en åpen fordelerstokk for rør i rør er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er irr på rør.

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger i rommet som har åpen fordelerstokk montert.

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vegg bak åpen fordelerstokk skal ihht. Forskirft ha godkjent tettesjikt. Da dette er en kjeller med murvegger begrenses skadeomfanget ved en eventuell lekkasje, men det gis ingen garantier for manglende godkjent tettesjikt. Vannledninger bør monteres i et fordelerskap.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør av plast med varierende alder, lufting over tak. Stakeluke er lokalisert på vaskerom.

- I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmtvannstank:

Ca. 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar fra 2014, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

-Ekspansjonskar sørger for at det ikke blir for høyt trykk på vannet, da det kalde vannet ekspanderer når det varmes opp. For å håndtere det ekstra trykket brukes det et forkomprimert ekspansjonskar. Siden trykket i karet er tilpasset systemet det er montert på, bør det utføres årlig kontroll av trykket.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer fra 2019. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.
TG 2

UTVENDIG

Taktekking:

Taket har pappshingel som taktekking fra 2010, besiktet fra takfot. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre. Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, og med undertak av rupanel. Det er tilkomst til kaldtloft fra garasjen via luke i yttervegg. Det er lagt plater i en smal passasje. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som

medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ved kontroll av undertaket kan man se at det er misfarget. Det ble utført fuktmåling ved bruk av et protimeter MMS2 hvor det påvises verdier på 18,4 vektprosent.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for å bedre lufting og dampsperre.

Vinduer:

Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2014, trevindu på bad 1.etasje har 2-lags glass av ukjent alder. Kjeller har hengslede trevinduer av ukjent alder.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Avviket gjelder kjellervinduene i tre. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

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

Dører:

Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021.

Dobbel balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014.

- Dørene ble montert i 2015 som egeninnsats.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sydvestvendt terrasse på 72 m² med tilgang fra spisestue og ved inngangsparti på 11 m². Rekkverket har en høyde på 90 cm. Frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Det er brukt trykkimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassekonstruksjon ved inngangsparti har påviste skjevheter. Det påvises lokale råteskader i rekkverk og avflasket maling. Frittliggende terrassekonstruksjon mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering:

Ny drenering rundt hele huset i 2014. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmursplast mangler klemlist

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i svakt skrånede terreng. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget.

For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

- Forholdet bør holdes under oppsikt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

BOD

Boden er oppført som byggsett fra Obs bygg i 2022. Takkonstruksjon er type saltak, tekket med takshingel.

-Bygget omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik.

GARASJE

Garasje m/ utvendig tilkomst på 22 m². Garasjen har betongdekke på gulv, vegger og tak kledd med gips. 2 kjellervinduer med isolerglass, manuell garasjeport i tre og innlagt strøm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Høydeforskjell på 20 cm mellom terreng og dekke. Betongdekke, vegger og garasjeport bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold.

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

I garasje eller egen gårdsplass.

Radonmåling

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Diverse

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn 16.01.2020 og feiing 18.12.2020.

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I kjeller er hobbyrom gjort om til gang, soverom og kjellerstue, bod er gjort om til soverom, matbod er gjort om til bad. Rom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei, og derfor ikke godkjent for varig opphold.

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig

bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Energi

Oppvarming

Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 13 388

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp 4 663,12 kr

Feiing 960,00 kr

Vann 3 540,89 kr

Renovasjon 4 224,00 kr

Sum 13 388,01 kr

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.

Formuesverdi primær

Kr 972 210

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 694 397

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 263, bruksnummer 97 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/263/97:

15.11.1978 - Dokumentnr: 7296 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:263 Bnr:52

26.11.1979 - Dokumentnr: 990031 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr: 163 Bnr: 93

Gnr: 163 Bnr: 96

01.01.2020 - Dokumentnr: 357333 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:163 Bnr:97

01.01.2024 - Dokumentnr: 914550 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:263 Bnr:97

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest men det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Merknad:

I forbindelse med oppføringen av boligen ble det i 1980 etter søknad, godkjent oppføring av garasje som forlengelse av boligen. Det finnes ikke bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver, annet enn en skissetegning.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og avløp: Offentlig via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan Trømborg Øst Id 012519760001 - Formål: Boliger. - Vedtaksdato: 30.11.1976

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål: Boligbebyggelse,Nåværende. - Periode: 2024-2025

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid: NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 740 (Omkostninger totalt)

108 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 808 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 811 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

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

Salgsoppgavedato

27.11.2024







1. Etasje



















Kjeller















Kildeveien 51

1. Etasje



Kjeller







Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kildeveien 51, 1852 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 263, bnr. 97

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 21049-1607

Referansenummer: 009088

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med innredet kjeller på 234 m², oppført i 1979. Boligen inneholder: Garasje, entré, gang, 2 soverom, bad, kontor, stue/kjøkken med utgang til en sydvestvendt terrasse på 72 m². Terrasse i inngangsparti på 11 m² og en frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Innredet kjeller består av en hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, bad, bod og lagerrom. Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Oppgraderinger utført i 2015: Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning, nye innvendige dører i kjeller, nytt vinylbelegg på vaskerom i kjeller, montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum. Nytt klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut. I 2014 ble det montert en ny 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar, ny drenering rundt hele huset, nye vinduer med 3-lags glass, ny ytterdør med digital dørlås fra Yale Doorman og en dobbel balkongdør med 3-lags glass. Ny takshingel på taket i 2010. Bad i kjeller ble oppgradert i 2006 og bad i 1.etasje i 2003. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Eiendommen ligger i Mysen, en trivelig by som ligger i Indre Østfold kommune og er kjent for sin idyll og historiske sjarm. Området rundt boligen har mye å by på for både familier, par og enslige som ønsker å bo i et fredelig, men samtidig sentralt område. Mysen er omgitt av vakker natur med flotte turmuligheter. Det er flere stier og turveier i nærheten som gir gode muligheter for friluftsliv, fra rolige spaserturer til lengre fotturer. Området rundt Høytorp fort er også et populært rekreasjonsområde med både historie og utsiktsmuligheter. Mysen sentrum ligger kort avstand fra boligen, noe som betyr at man har tilgang til alt man trenger av shoppingmuligheter, kafeer og spisesteder. Byen har et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialbutikker og senterer med flere ulike kjeder. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør området velegnet for barnefamilier. Skolene i området har et godt rykte og tilbyr et trygt og godt læringsmiljø for barn i alle aldre. Det er gode transportmuligheter fra Mysen. Togstasjonen i Mysen er en del av Østre linje på Østfoldbanen, med hyppige avganger til både Oslo og andre omkringliggende steder. Dette gjør det enkelt å pendle for arbeid eller andre gjøremål. Mysen er kjent for sitt aktive lokalsamfunn med flere lag og foreninger. Det er mange aktiviteter og arrangementer for både barn og voksne gjennom året, og dette gir gode muligheter for å bli

kjent med folk og delta i felleskap. Mysen har også et rikt kulturliv med konserter, teater og andre kulturarrangementer i Kulturtorget. Det er flere treningsfasiliteter i området, samt idrettslag og klubber for de som ønsker å holde seg aktive. Mysen IF tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett og flere andre sporter, og det finnes også treningssentre og svømmehall for dem som foretrekker mer individuell trening.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har pappshingel som taktekking fra 2010, besiktet fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre. Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, og med undertak av rupanel. Det er tilkomst til kaldtloft fra garasjen via luke i yttervegg. Det er lagt plater i en smal passasje.

Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2014, trevindu på bad 1.etasje har 2-lags glass av ukjent alder. Kjeller har hengslede trevinduer av ukjent alder.

Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021.

Dobbel balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014.

* Dørene ble montert i 2015 som egeninnsats. Sydvestvendt terrasse på 72 m² med tilgang fra spisestue og ved inngangsparti på 11 m². Rekkverket har en høyde på 90 cm. Frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Det er brukt trykkimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk av malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje:

Gulv: Ulike typer laminat og parkett.

Vegger: Panel

Himling: Panel

* Delevegg med glassbyggerstein i forbindelse med trappen og knekksteinsfliser på vegg bak vedovn.

Kjeller:

Gulv: Ulike typer laminat, betong og parkett.

Vegger: Panel, tegl og murpuss.

Himling: Trepanel

* 2016 panel i stue og gang. I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom.

Beskrivelse av eiendommen

I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe.
Arbeider er utført som egeninnsats.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet.

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

2 løps pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Det er montert en klebersteinsovn i stue 1. etasje og en peis med innsats i kjeller. Alder på ovnene er ukjent.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påføringsvegger mot yttervegg. Det gjennomført 2 ulike hullboringer hvor målte fuktverdier er litt over de anbefalte verdiene. På bakgrunn av målingene ble det brukt en hammerelektrode hvor piggene ble slått inn i bunnsvillen, uten å påvise noen unormale forhold. Det er benyttet glava som isolasjon dirkete mot grunnmur, denne var fuktig på befaring.

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Innvendige dører i finer. Dører i kjeller fra 2015, dører i 1. etasje av ukjent alder.

Innvendig ytterdør i tre mellom uisolert lagerrom og soverom.

Garasje m/ utvendig tilkomst på 22 m². Garasjen har betongdekke på gulv, vegger og tak kledd med gips. 2 kjellervinduer med isolerglass, manuell garasjeport i tre og innlagt strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1. etasje med mosaikkfliser på gulv, vegger har malt panel og mosaikkfliser i dusj. Badet er utstyrt med 2 baderomsinnredninger i sort utførelse med profilerte fronter, og med ovenpåliggende servanter i helstøpt plate, hvert sitt speil med veggelysning. Dusjhjørne med sokkel, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett. Det er lagt panel i tak med downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen og vindu.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1985. Iflg eier er badet pusset opp i 2003, men utifra den visuelle kontrollen er det tydelig at denne oppussingen kun var kosmetisk. Sluk er fra byggeår uten tegn til membran eller annen form for tettesjikt.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vaskerom

Stort vaskerom i kjeller på 17,5 m². Det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015, malt murpuss/strukturpuss på vegg og trepanel i tak. Rommet har hvit profilert innredning, benkeplate i heltre med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Veggmontert utslagsvask i rustfritt med ett-greps blandebatter og en 300 liters varmtvannsbereider. Våtrommet ventileres naturlig gjennom ventiler i vegg og har en frittstående varmeovn som varmekilde.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 og 2010. Dokumentasjon: Det foreligger faktura fra SSG som utførte arbeidet med å lege nytt vinylbelegg..

Malt murpuss på vegger og furupanel i tak. Vinylbelegg på gulv og en frittstående varmeovn som varmekilde.

Sluk i plast fra byggeår med synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2015.

Rommet har innredning, veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og en varmtvannsbereider.

Rommet ventileres naturlig gjennom ventiler i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur. Det ble gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Stort tidløst bad på 11 m² med flislagt gulv, vegg og malt panel i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning i heltre med frosted glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Nei.

Flislagte vegger og malte gipsplater med innfelte downlights i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har 2 sluk. Ett i dusjsonen hvor man kan se slukmansjetten under klemringen. Hovedsluket i plast er plassert midt i rommet, her kan man ikke se membran eller slukmansjett.

Badet har baderomsinnredning i heltre med frosted glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett.

Badet har en elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørbord.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

Klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2015. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut. Kjøkkenventilator plassert i skap over platetopp med avtrekk ut fra 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast med varierende alder. Kobberrør fra byggeår, plastør fra 2003 og 2006. Stoppekran, vannmåler og en åpen fordelerstokk for rør i rør er plassert på vaskerom i kjeller.

Boligen har avløpsrør av plast med varierende alder, lufting over tak. Stakeluke er lokalisert på vaskerom.

* I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Ca. 300 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar fra 2014, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

*Ekspansjonskar sørger for at det ikke blir for høyt trykk på vannet, da det kalde vannet ekspanderer når det varmes opp. For å håndtere det ekstra trykket brukes det et forkomprimert ekspansjonskar. Siden trykket i karet er tilpasset systemet det er montert på, bør det utføres årlig kontroll av trykket.

Sikringssskap med automatsikringer fra 2019. Boligen har åpent/skjult 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar er sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Ny drenering rundt hele huset i 2014. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Eiendommen ligger i svakt skrånede terreng. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, badrom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til badrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

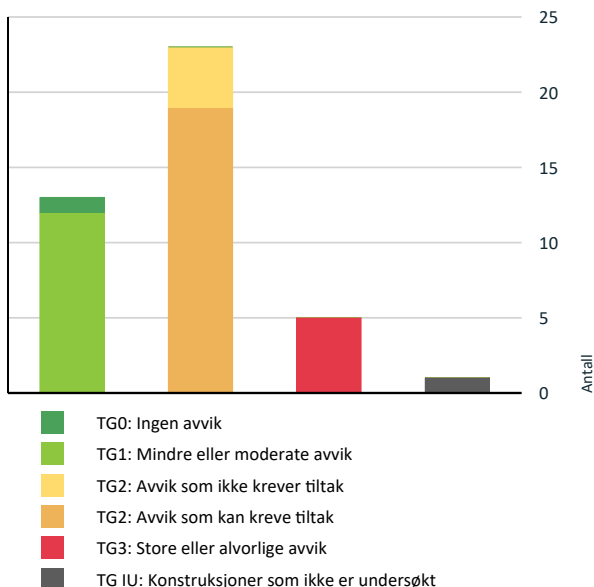
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke søknadspliktig. Eier har tegninger av boden.

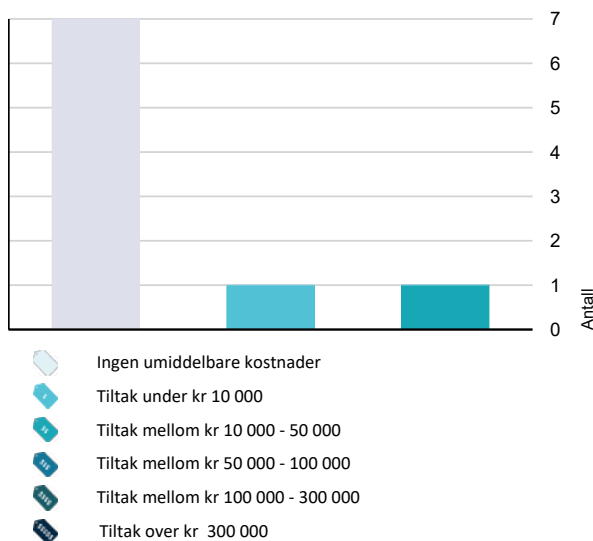
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Garasje	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2019	Innvendige overflater	I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom. I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe. Arbeider er utført som egeninnsats.
2015	Yttervegger	Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015.
2015	Innvendige dører	Dører i kjeller fra 2015
2015	Vaskerom	Nytt vinylbelegg, utført av SSG
2015	Kjøkken	
2015	Avløp	I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum.
2014	Varmtvannsbere der	Ca. 300 liters varmtvannsbere der med ekspansjonskar
2014	Drenering	Drenert rundt hele huset, med dobbel drenering mot nabo over. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby
2014	Vinduer	Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass
2014	Dører	Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021. Dobbelt balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014.
2010	Taktekking	Taket har takshingel som taktekking fra 2010.
2006	Bad i kjeller	
2003	Bad i 1.etasje	Bad i 1.etasje ble kosmetisk oppgradert i 2003.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har pappshingel som taktekking fra 2010, besikket fra takfot.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre. Yttervegger er etterisolert utvendig og komplementert med liggende trekledning i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, og med undertak av rupanel. Det er tilkomst til kaldtloft fra garasjen via luke i yttervegg. Det er lagt plater i en smal passasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ved kontroll av undertaket kan man se at det er misfarget. Det ble utført fuktmåling ved bruk av et protimeter MMS2 hvor det påvises verdier på 18,4 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for å bedre lufting og dampsperre.



TG 2 Vinduer

Boligen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2014, trevindu på bad 1.etasje har 2-lags glass av ukjent alder. Kjeller har hengslede trevinduer av ukjent alder.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avviket gjelder kjellervinduene i tre. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Dører

Boligen har sort ytterdør fra 2014 med digital dørlås fra Yale Doorman fra 2021.
Dobbel balkongdør med 3-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2014.

* Dørene ble montert i 2015 som egeninnsats.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse på 72 m² med tilgang fra spisestue og ved inngangsparti på 11 m². Rekkverket har en høyde på 90 cm. Frittliggende terrasse i hagen på ca 40 m² med pergola. Det er brukt trykkimpregnerte materialer og terrassebord, rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassekonstruksjon ved inngangsparti har påviste skjevheter. Det påvises lokale råteskader i rekkverk og avflasset maling. Frittliggende terrassekonstruksjon mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

1.etasje:

Gulv: Ulike typer laminat og parkett.

Vegger: Panel

Himling: Panel

*Delevegg med glassbyggerstein i forbindelse med trappen og knekksteinsfliser på vegg bak vedovn.

Kjeller:

Gulv: Ulike typer laminat, betong og parkett.

Vegger: Panel, tegl og murpuss.

Himling: Trepanel

* 2016 panel i stue og gang. I 2019 ble det satt opp lettvegger i kjeller for å få 2 ekstra soverom. I 2024 fikk entré ny panel og skyvegarderobe. Arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Uinnredet lagerrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 12 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 9 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

2 løps pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Det er montert en klebersteinsovn i stue 1.etasje og en peis med innsats i kjeller. Alder på ovnene er ukjent.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført 2 ulike hullboringer hvor målte fuktverdier er litt over de anbefalte verdiene. På bakgrunn av målingene ble det brukt en hammerelektrode hvor piggene ble slått inn i bunnsvillen, uten å påvise noen unormale forhold. Det er benyttet glava som isolasjon dirkete mot grunnmur, denne var fuktig på befaring.

Vurdering av avvik:

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

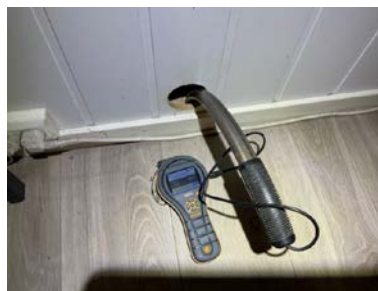
Målinger viser indikasjoner på fukt, men uten at det ble påvist råteskader fra området.

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.



Hulltaking fra soverom mot sør.



Soverom 2 ved siden av uisolert lagerrom



Bruk av hammerelektrode fra soverom mot sør.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer. Dører i kjeller fra 2015, dører i 1.etasje av ukjent alder.
Innvendig ytterdør i tre mellom uisolert lagerrom og soverom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Garasje

Garasje m/ utvendig tilkomst på 22 m². Garasjen har betongdekke på gulv, vegger og tak kledd med gips. 2 kjellervinduer med isolerglass, manuell garasjeport i tre og innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell på 20 cm mellom terreng og dekke. Betongdekke, vegger og garasjeport bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1.etasje med mosaikkfliser på gulv, vegger har malt panel og mosaikkfliser i dusj. Badet er utstyrt med 2 baderomsinnredninger i sort utførelse med profilerte fronter, og med ovenpåliggende servanter i helstøpt plate, hvert sitt speil med veggelysning. Dusjhjørne med sokkel, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett. Det er lagt panel i tak med downlights og elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen og vindu.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 1985. Iflg eier er badet pusset opp i 2003, men utifra den visuelle kontrollen er det tydelig at denne oppussingen kun var kosmetisk. Sluk er fra byggeår uten tegn til membran eller annen form for tettesjikt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende synlig membran. Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk. (det anbefales å sette inn dusjkabinett). Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør.

Kostnadsestimat for totalrenovering vil ligge på mellom kr 250-350.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Stort vaskerom i kjeller på 17,5 m². Det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv i 2015, malt murpuss/strukturpuss på vegg og trepanel i tak. Rommet har hvit profilert innredning, benkeplate i heltre med plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Veggmontert utslagsvask i rustfritt med ett-greps blandebatteri og en 300 liters varmtvannsbereder. Våtrommet ventileres naturlig gjennom ventiler i vegg og har en frittstående varmeovn som varmekilde.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 og 2010. Dokumentasjon: Det foreligger faktura fra SSG som utførte arbeidet med å lege nytt vinylbelegg..

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt murpuss på vegger og furupanel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv og en frittstående varmeovn som varmekilde.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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 hvor det påvises motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med avviket så lenge vinylbelegget er tett og sluket er åpent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast fra byggeår med synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og en varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Innredning har store skader/er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig gjennom ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur. Det ble gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Stort tidløst bad på 11 m² med flislagt gulv, vegg og malt panel i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning i heltre med frostet glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekkvifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Nei.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte gipsplater med innfelte downlights i tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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. Fall mot sluk utenfor dusjsonen er målt til 5 mm, fall mot sluk i dusjsonen er målt til 6 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk. Ett i dusjsonen hvor man kan se slukmansjettten under klemringen. Hovedsluket i plast er plassert midt i rommet, her kan man ikke se membran eller slukmansjett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig. Innebygd badekar mangler en dreneringsspalte. Det var ikke mulig å se om badekar hadde sluk eller var tilkoblet via avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet får en TG3 grunnet manglende synlig membran i hovedsluket midt i rommet. Badet fungerer med avviket, men det gis ingen garantier for manglende tettesjikt. Det vil være anbefalt å lage en dreneringsspalte for at lekkasjevann under badekar skal kunne renne til sluk.

En totalreovering av badet vil ligge på mellom kr 250-350.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning i heltre med frostet glass i frontene, helstøpt servant og speil. Plassbygd dusjhjørne med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et innebygd hjørnekar og et gulvstående toalett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har en elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dørrblad.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det

Tilstandsrapport

er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Klassisk kjøkken med frokostbenk i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2015. Innredningen består av hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med kum i keramikk, høyt ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kaffemaskin fra Miele. Ventilator over i skap platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator plassert i skap over platetopp med avtrekk ut fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast med varierende alder. Kobberrør fra byggeår, plastrør fra 2003 og 2006. Stoppekran, vannmåler og en åpen fordelerstokk for rør i rør er plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger i rommet som har åpen fordelerstokk montert. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vegg bak åpen fordelerskapp skal ihht. Forskrift ha godkjent tettesjikt. Da dette er en kjeller med murvegger begrenses skadeomfanget ved en eventuell lekkasje, men det gis ingen garantier for manglende godkjent tettesjikt. Vannledninger bør monteres i et fordelerskap.



Stoppekran og vannmåler



Åpen fordelerskapp

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast med varierende alder, lufting over tak. Stakeluke er lokalisert på vaskerom.

* I 2015 ble det montert en tilbakeslagsventil i utvendig kum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

TG IU Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på baderommene og i hall m/trapp kjeller. Vedovn i stue 1.etasje, peis med innsats i gang kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannsbereider med ekspansjonskar fra 2014, bereider er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

*Ekspansjonskar sørger for at det ikke blir for høyt trykk på vannet, da det kalde vannet ekspanderer når det varmes opp. For å håndtere det ekstra trykket brukes det et forkomprimert ekspansjonskar. Siden trykket i karet er tilpasset systemet det er montert på, bør det utføres årlig kontroll av trykket.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 automatsikringer fra 2019. Boligen har åpent/skjult 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 bygnings sakkyndig 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.

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.

2019 * Ny innmat med automatsikringer i 2019, utført av RIK Elektro.

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 I 2014 ble det satt inn en ny kurs for VVB, trekt nye ledninger til og fast tilkoblet VVB, arbeider utført av Presterud & Riiser Elektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

I 2015 ble det lagt opp nytt anlegg for kjøkkenet. Downlights på bad og hall byttet termostater, utført av Spydeberg Elektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

I 2019 ble sikringsskapet bygd om til jordfeilautomater, spottere på bad i kjeller ble byttet til led, montert ett utestikk på terrasse, utført av Rikelektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

På elektroinstallasjoner installert etter 1999 er det krav til samsvarserklæring på alle utførte arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Tilstandsrapport

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?

Ja - Kursfortegnelse er mangelfull.

- **Kabelføringer på loft som går fra kald til varm sone har økt fare for kondens.**

- **Ved manglende samsvarserklæringer på anlegget, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget.**

På bakgrunn av påviste forhold vil det være anbefalt å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering rundt hele huset i 2014. Utført av maskinentreprenør Oddmund Krosby

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmursplast mangler klemlist

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånede terreng. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2022

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.

Beskrivelse

Boden er oppført som byggsett fra Obs bygg. Takkonstruksjon er type saltak, tekket med takshingel.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde og er derfor ikke tilstandsvurdert. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;">Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p style="text-align: center;">234 m²/212 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Entré, 2 Gang, 2 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Garasje, Kontor, Hall m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom, Lagerrom, Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 6 m²</p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;">Markedsverdi</p> <p style="text-align: center;">Kr 3 700 000</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p style="text-align: center;">Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p style="text-align: center;">Kr 4 750 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: right;">Markedsverdi 3 700 000</p> <p style="text-align: right;">Konklusjon markedsverdi 3 700 000</p>

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Kildeveien 52 ,1852 MYSEN 163 m ² 1984 3 sov		4 190 000				24 220
2 Kildeveien 39 ,1852 MYSEN 156 m ² 2012 4 sov	30-01-2023	3 700 000	3 600 000		3 600 000	23 077
3 Kildeveien 17 ,1852 MYSEN 182 m ² 1975 4 sov		3 400 000				17 000
4 Kildeveien 25 ,1852 MYSEN 207 m ² 1978 3 sov	05-05-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	15 942

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 960 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	100	22		122	83
Kjeller	112			112	
SUM	212	22			83
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Gang , 2 Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Kontor	Garasje	
Kjeller	Hall m/trapp , 2 Soverom , Kjellerstue , Gang , Vaskerom , Bad , Lagerrom , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke overens med dagens bruk. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, bad, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller har ikke godkjent rømningsvei, vinduer tilfredsstillende ikke kravene til dagslys eller rømning.

Bod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er ikke søknadspliktig. Eier har tegninger av boden.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	54
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	263	97		0	833.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kildeveien 51

Hjemmelshaver

Solbrekke Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mysen, en trivelig by som ligger i Indre Østfold kommune og er kjent for sin idyll og historiske sjarmer. Området rundt boligen har mye å by på for både familier, par og enslige som ønsker å bo i et fredelig, men samtidig sentralt område. Mysen er omgitt av vakker natur med flotte turmuligheter. Det er flere stier og turveier i nærheten som gir gode muligheter for friluftsliv, fra rolige spaserturer til lengre fotturer. Området rundt Høytorp fort er også et populært rekreasjonsområde med både historie og utsiktsmuligheter. Mysen sentrum ligger kort avstand fra boligen, noe som betyr at man har tilgang til alt man trenger av shoppingmuligheter, kafeer og spisesteder. Byen har et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialbutikker og senteret med flere ulike kjeder. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør området velegnet for barnefamilier. Skolene i området har et godt rykte og tilbyr et trygt og godt læringsmiljø for barn i alle aldre. Det er gode transportmuligheter fra Mysen. Togstasjonen i Mysen er en del av Østre linje på Østfoldbanen, med hyppige avganger til både Oslo og andre omkringliggende steder. Dette gjør det enkelt å pendle for arbeid eller andre gjøremål. Mysen er kjent for sitt aktive lokalsamfunn med flere lag og foreninger. Det er mange aktiviteter og arrangementer for både barn og voksne gjennom året, og dette gir gode muligheter for å bli kjent med folk og delta i felleskap. Mysen har også et rikt kulturliv med konserter, teater og andre kulturarrangementer i Kulturtorget. Det er flere treningsfasiliteter i området, samt idrettslag og klubber for de som ønsker å holde seg aktive. Mysen IF tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett og flere andre sporter, og det finnes også treningsentre og svømmehall for dem som foretrekker mer individuell trening.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Selveier tomt på 833 m². Tomten er forholdsvis flat, pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning. Det er bygd store solrike terrasser rundt boligen og en frittliggende terrassekonstruksjon med pergola. På grusen er det oppført en sportsbod på ca 6 m².

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerknings er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2024		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.04.1980		Fremvist		Nei
Tegninger	03.03.1979		Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	14.11.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ9088>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240250	
Selger 1 navn	
Therese Solbrekke	
Gateadresse	
Kildeveien 51	
Poststed	Postnr
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	87332618

Document reference: 1108240250

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kloakkoppslag, så de måtte legge nytt gulv belegg på vaskerom.
Arbeid utført av	Ssg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fått til akeslagsventil i kum ute i 2015.
-------------	-------------------------------------------

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	Spotter bad 1.etg, stue og gang. Strøm på kjøkken. Og nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	Spydeberg elektro, rik elektro

Filer

[sluttkontroll.pdf](#)

[sluttkontroll 1.pdf](#)

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

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier satt opp terrasse i 2015.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gjort om peisestue til soverom.

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

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Solbrekke	d0392d9414451af5097ef70 3612b69c9610eb879	21.11.2024 14:46:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108270250

- 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>



Grunnkart

Eiendom: 263/97
Adresse: Kildeveien 51
Dato: 27.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



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.

Nabolagsprofil

Kildeveien 51 - Nabolaget Trømborg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trømborg skole Linje 413, 417, 463, 464	3 min 0.2 km
Eidsberg stasjon Linje R22	6 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Trømborg skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	3 min 0.2 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	8 min 6.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	10 min 7.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	22 min 23.2 km

«Dette er et stille og behagelig nabolag med forståelsesfulle og hjelpsomme naboer. Kort vei til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

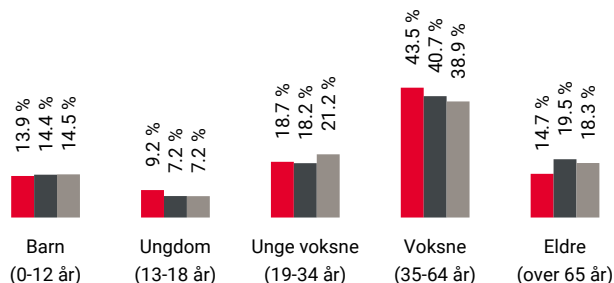
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trømborg	699	299
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogstjerna Natur og menighetsbthg (1-5 ...)	9 min
52 barn	0.7 km
Symra barnehage (0-5 år)	8 min
53 barn	6.5 km
Susebakke barnehage (0-5 år)	8 min
91 barn	6.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	8 min
Kiwi Mysen	8 min
PostNord	6.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

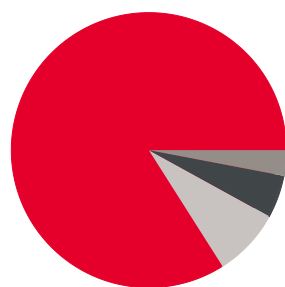
⚽ Trømborg banene 1 min 🚶
Fotball 0.1 km

⚽ Trømborg skole 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🏊 Family Sports Club Mysen 8 min 🚗

🏊 Mudo Mysen 10 min 🚗

Boligmasse



■ 84% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 3% blokk
■ 8% annet

«Flott sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Mysen Bysenter 8 min 🚗

📦 Vitusapotek Opsahljordet 8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Trømborg
■ Indre Østfold kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. 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 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: Kildeveien 51
1852 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@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