

aktiv.

Bekkefarveien 17, 1850 MYSEN

**Meget innholdsrik og flott beliggende enebolig med dobbel garasje. Sentralt i Mysen. Mange solrike, flotte uteplasser**





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

**Elise E. Gimmingsrud**

**Mobil** 907 44 323

**E-post** elise.gimmingsrud@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Askim**

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 550 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 189 990,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 7 739 990,-
<b>Selger:</b>	Follo og Nordre Østfold Tingrett
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jørn Regin Jaucis
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1981
<b>BRA-i/BRA Total</b>	276/276 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1294.5 m²
<b>Soverom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 329, bnr. 430
<b>Oppdragsnr.:</b>	1102240110

## Meget innholdsrik og flott beliggende enebolig med dobbel garasje. Mange solrike, flotte uteplasser.

Vesentlig påkostet og innholdsrik enebolig med dobbel garasje.

Tomten er vesentlig påkostet og flott opparbeidet, og har mange solrike og usjenerte uteplasser.

Eiendommen har 6 soverom (hvorav ett ikke er godkjent), 3 flislagte bad, 2 flotte kjøkken og generelt god standard på utstyr og innredninger.

Boligen ligger i ett rolig og skjermet boligområde med umiddelbar nærhet til Mysen sentrum. I Mysen sentrum finnes barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt flotte turområder ved Helsestien langs Mysenelva og Høytorp Fort.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	5
Tilstandsrapport .....	35
Nabolagsprofil .....	78





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 276 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 276 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

1. etasje: BRA-i: 110 m<sup>2</sup>

2. etasje: BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 61 m<sup>2</sup>

2. etasje: 11 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1294.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1294,5 kvm.

Solrik, dels flat og dels skrånende tomt, som er meget påkostet og pent opparbeidet med støttemurer og støpte trapper. Det er plenarealer på flere sider av bolig samt diverse beplantning. Flere flate partier som gjør at tomten kan utnyttes veldig godt. Det er rundt deler av boligen lagt belegningsstein. Parkering skjer i garasje samt i romslig gårdsplass som er singlet.

### Beliggenhet

Boligen ligger i ett rolig og skjermet område på Mysen med nærhet til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det

jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomst

Boligen ligger inntil kommunal vei, med direkte avkjøring fra denne.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Meget kort gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt idrettshall og idrettsbane.

### Skolekrets

Mysen Skole

### Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til Mysen stasjon hvor det er gode både buss- og togforbindelser.

### Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport



### Byggemåte

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Innredet hybel er opprinnelig tegnet inn som bassengområdet. Forhold er ikke bruksendret. Arbeidet er utført i egen regi og som vennetjeneste, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som er utført. Dagens eier har ikke søkt om bruksendring fra bassengområde til rom for varig opphold. Kjøper får ansvar for tilbakeføring dersom bruksendring ikke godkjennes av kommunen. Det er byttet flere vinduer og dører og montert luft/vann varmepumpe i nyere tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser av dette arbeidet. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.09.2024 av Moen takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Verditakst

Kr 7 550 000

### Innhold

Underetasje: Hoveddel: Entré, vaskerom, hall, teknisk rom, kjølerom, soverom. Hybeldel: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, omkleddingsrom. (Hybel ikke omsøkt og godkjent)  
1. etasje: Stue, soverom, stue/kjøkken, bad, gang, stue/kjøkken, gang.  
2. etasje: Loftstue, bad, 3 soverom.

Dobbel, frittliggende garasje - ca 41 kvm.

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

#### Utvendig:

Nedløp og beslag: TG2

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon - tre: TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen fremstår i en god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon - mur: TG2

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Påvist mindre sprekker i muren.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sprekker må tettes/utbedres om avviket skal lukkes.

Takkonstruksjon/Loft: TG2

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til kneloft via luke i knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Undertaket er misfarget.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet.

Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

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

Tiltak

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Dører: TG2

Hev- og skyvedør med isolerglass i stue, fra 2013. Ytterdører fra 2020 og 2022. Terrassedør med isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist manglende beslag i underkant av terrassedør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon. Det er godt takutstikk på bolig, men avvik settes på generelt grunnlag.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2

Veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Veranda er delvis takoverbygget. Balkong på 11 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Balkongen er takoverbygget. Terrasse på 31 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest, med tilgang fra soverom og hage. Av materialer er det kompositt gulvbord, og det er rekkverk i malt trevirke (bevegelse i materialer).

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

#### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunnen. - 1. etasje er avrettet med gipsmasse. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. I 1. etasje og underetasje ble det målt mellom 5-11 mm avvik.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. I 2. etasje ble det målt 25 mm avvik i stue og 15 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue.

Tiltak

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

Radon: TG2

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted: TG2

Boligen har elementpipe. Peis m/innsats i stue.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng: TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på

grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist noe unormale verdier

Tiltak

- Det er ikke behov for tiltak, slik tilstanden er pr. i dag. Det er dog anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se eventuell utvikling over tid.

Innvendige trapper: TG2

Boligen har innvendige trapp i tre mellom etasjene.

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.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider". - Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør ikke åpningen være større enn 100 mm. - Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

**Våtrom**

Bad 1. etasje:

Overflater vegger og himling: TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige

materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vinduet er plassert i våtsonen, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

Tiltak

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

Overflater Gulv: TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, ukjent om tettesjikt er ført opp bak terskel, ikke fremvist bildedokumentasjon på dette.

Tiltak

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. - Ikke behov for umiddelbare tiltak, badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, gir det grunn til å holde området under oppsikt.

Sluk, membran og tettesjikt: TG2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (fremvist noen bilder)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon: TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
  - Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.
- Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
  - For å lukke avviket må bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel ved å installere en ventil eller sørge for spalte i døren som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet blir effektivt transportert ut, og at ventilasjonen fungerer optimalt. Dersom tiltaket ikke gjennomføres, kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fuktighet, noe som øker risikoen for muggvekst, fuktskader, og dårlig inneklimate.

**Bad/vaskerom i underetasje (hybel)**

Overflater Gulv: TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ukjent om tettesjiktet er ført opp bak terskel på dør.

Tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt: TG2

Det er plastsluk (byggeår) og smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

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.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Ventilasjon: TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel.

Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak

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

**Vaskerom underetasje**

Generell: TG3

Vaskerom i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering av rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

- Belegg fra byggeåret er benyttet som tettesjikt (opplyst på befaring). En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

**Bad 2. etasje**

Sluk, membran og tettesjikt: TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (fremvist noen bilder)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon: TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. - Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. - Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke

avviket.

**Spesialrom**

Kjølerom underetasje

Teknisk anlegg: TG2

Kjøleromsaggregat fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

**Tekniske installasjoner**

Vannledninger: TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2013 og 2023, samt noe kobber fra byggeåret (kun mindre del av bolig). Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. - Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.

Tiltak

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

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

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer kobberrørens alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium. - Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Uten merking kan det bli vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og mulig skade.

Avløpsrør: TG2

Det er avløpsrør av plast, dels fra byggeåret, 2013 og 2023.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Ventilasjon: TG2

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med tilluft til våtrom. Kondens på vindu i badet, er indikasjon/tegn på for dårlig ventilerings.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Vannbåren varme: TG2

Vannbåren gulvvarme i store deler av underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg: TG2

Sikringskap med automatiske sikringer. Elbillader utvendig. Elektriske varmekabler i badene samt i entré. Fremvist dokumentasjon på arbeider utført i 2013 1.etasje, 2.etasje og deler av underetasje samt varmekabler. Det er ukjent om alle elektriske arbeider /anlegg i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, fremviste for arbeider som er utført i 2013. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

**Tomteforhold**

Drenering: TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: TG2

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

**Innbo og løsøre**

Eiendommen selges på tvangssalg, og er på visningstidspunkt ikke fraflyttet. Det er ikke avklart med saksøkte hva som eventuelt står igjen av løsøre og tilbehør, og det garanteres ikke for tilstanden på det som står igjen.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Eiendommen selges på tvangssalg, og er på visningstidspunkt ikke fraflyttet. Det er ikke avklart med saksøkte hva som eventuelt står igjen av løsøre og tilbehør, og det garanteres ikke for tilstanden på det som står igjen.

**Moderniseringer og påkostninger**

Det er gjort vesentlige påkostninger i nyere tid. Se tilstandsrapport for spesifisering av hva som er gjort når.

**Parkering**

Dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle

opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere: Leieforhold. Hybeldel er i dag leid ut. Medhjelper har ikke mottatt informasjon om leieforholdet eller fått fremlagt leiekontrakt. Det er derfor uvisst om leieforholdet følger salget eller ikke. Dersom hybeldel fortsatt er leid ut ved overtagelse overtar kjøper ansvar og risiko for leieforholdet.

## Energi

### Oppvarming

Det er vannbåren varme i store deler av underetasje. Elektriske varmekabler i badene og entrè. Luft/vann varmepumpe fra 2021, som forsyner boligen med varme til tappevann, vannbåren varme og til klimanetteanlegg.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 550 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 500

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Det betales vann- og avgift etter måler. Avgift vil variere etter forbruk.

Kommunale avgifter inkluderer brannforebyggende avgift, fastavgift vann og avløp og forbruk vann og avløp. Renovasjon betales til Indre Østfold Renovasjon. Det betales bare avgifter for en boenhet per i dag. Dersom eiendommen skal benyttes med to boenheter (ikke godkjent i dag) må det forventes tilsvarende økning i kommunale avgifter.

### Formuesverdi primær

Kr 1 114 057

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 233 415

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### 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 329, bruksnummer 430 i Indre Østfold kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/329/430:

29.12.1977 - Dokumentnr: 8027 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:329 Bnr:213

01.01.2020 - Dokumentnr: 637505 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:229 Bnr:430

01.01.2024 - Dokumentnr: 41187 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:329 Bnr:430

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 12.05.1980. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: se vedlagte brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybel i underetasje som er innredet og brukt som hybel ikke er bruksendret til rom for varig opphold. Dette er opprinnelig tegnet inn som et bassengområde på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.05.1980.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Offentlig vann og avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kjørevei og boligformål. Det er ingen reguleringsplaner under arbeide.

Mulige inngrep på kommuneplanen:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og



foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 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.

#### 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 odell på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigeendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller  
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

#### Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er

stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

#### Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tvangssalg

7 550 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

188 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

189 990 (Omkostninger totalt)

7 739 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 189 990

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.



Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det er ikke tegne boligselgerforsikring på boligen da eiendommen selges på tvangssalg. Eier har ikke utarbeidet en egenerklæring.

#### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring da eiendommen selges på tvangssalg.

#### **Oppdragsansvarlig**

Elise E. Gimmingsrud  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF  
elise.gimmingsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 44 323

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

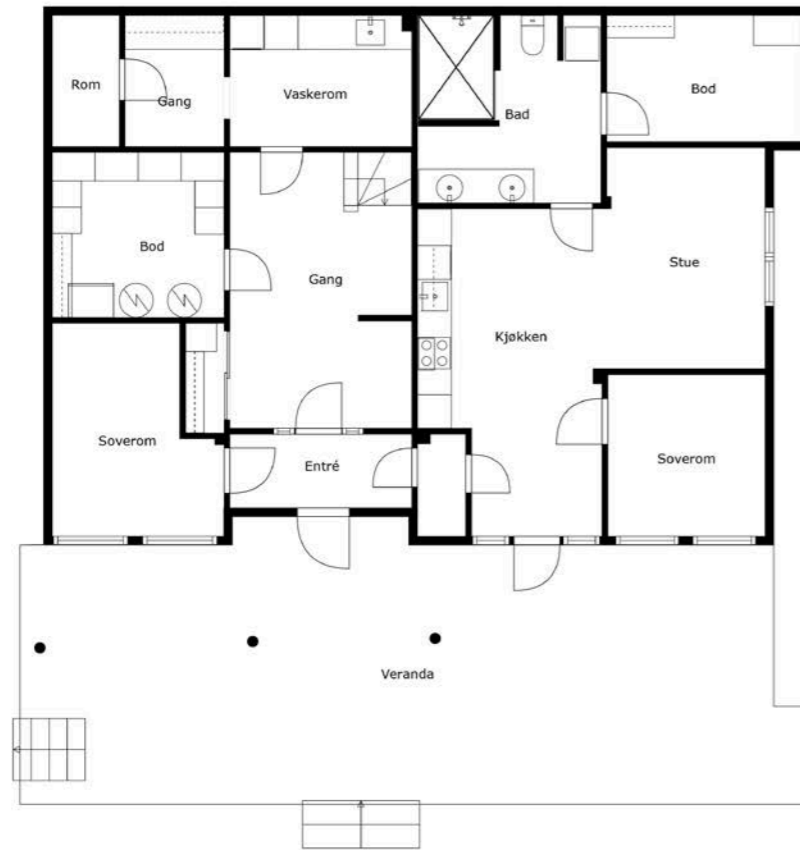
#### **Salgsoppgavedato**

11.11.2024





U. etasje



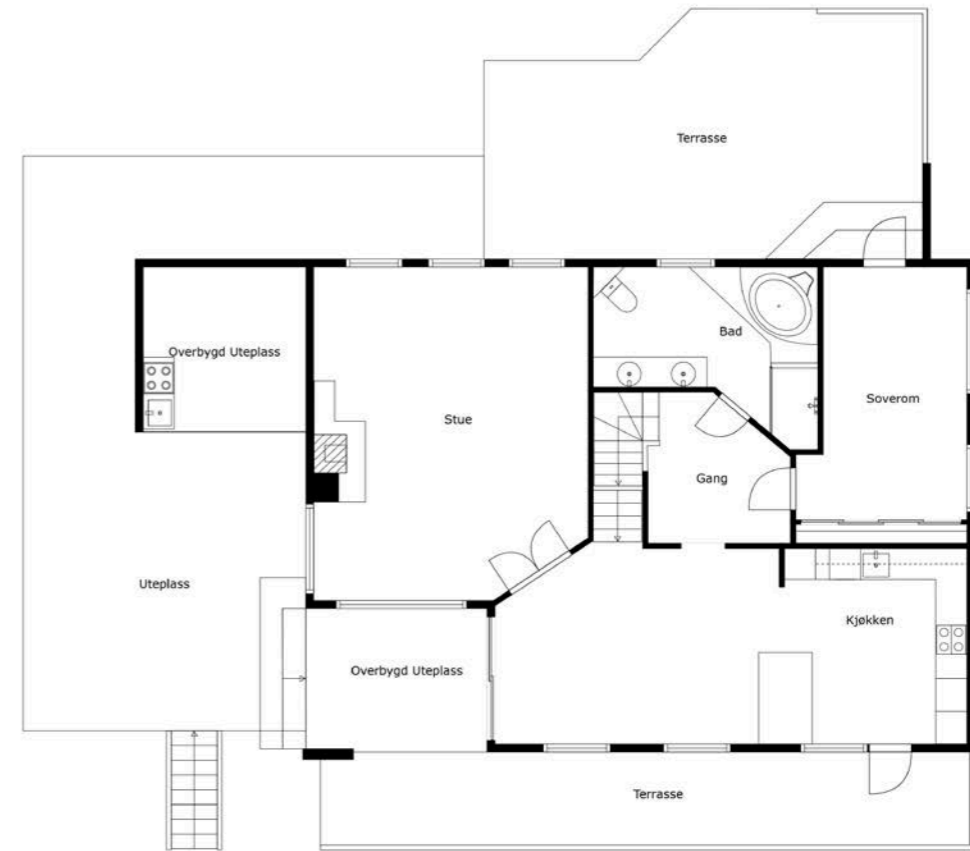
**FOTO**  
etøtters

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

1. etasje



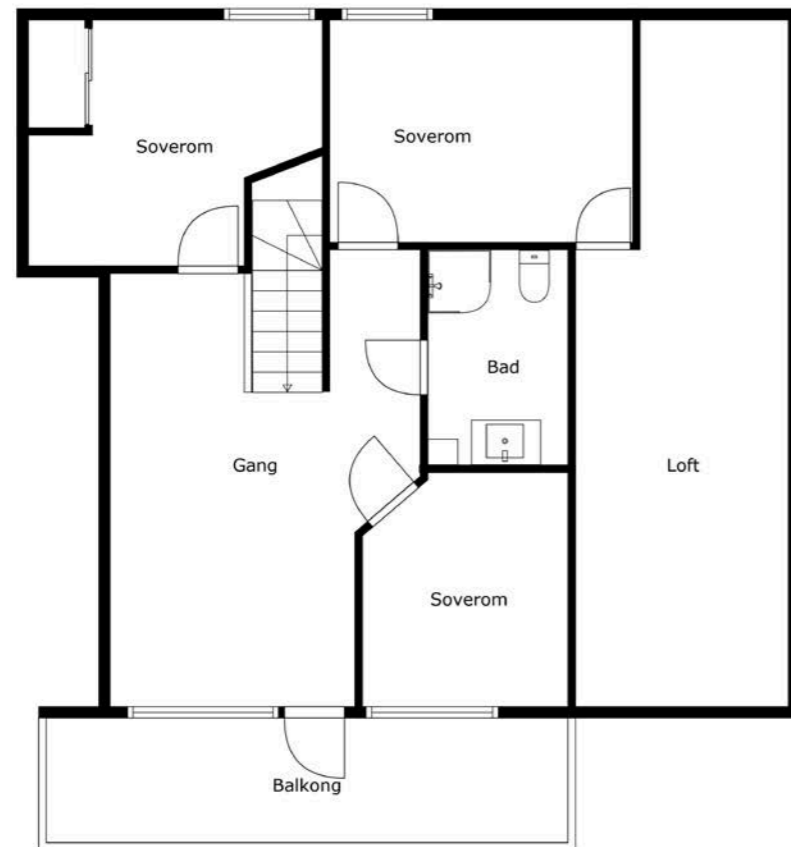
**FOTO**  
etøtters

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

2. etasje



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Alle plan



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

























# Tilstandsrapport

Enebolig  
Bekkefarveien 17, 1850 MYSEN  
INDRE ØSTFOLD kommune  
# gnr. 329, bnr. 430

**Markedsverdi**

**7 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m<sup>2</sup> BRA-i: 276 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024    Rapportdato: 01.11.2024    Oppdragsnr.: 13975-2548    Referansenummer: VN9209  
Autorisert foretak: Moen Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen    Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje, 1. etasje, 2. etasje og hybel. Bygningen ble oppført i 1981. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, fasade/kledning har liggende bordkledning. Ytterveggene har også murkonstruksjon, fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 2010. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2013 - 2023 samt 1991 (tre vinduer)

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i hybel, med åpen løsning mot stue. Innredningen er montert i 2024, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som, komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet i hovedenhet, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type Marbodal, og har lyse fronter, kjøkkenøy samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, Bosh og Elektrolux, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap. Vaskerom i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskeum. Bad/vaskerom i hybel, fra 2023/2024. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med to servanter, overhengende speil og belysning, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 1. etasje, rehabilitert i 2013. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med to stk. nedfelte servanter, overhengende speil og belysning, dusj samt badekar og vegghengt toalett. Bad i boligens 2. etasje, rehabilitert i 2013. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil, belysning og sideskap, dusjkabinett samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

#### Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Veranda er delvis takoverbygget.

Balkong på 11 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Balkongen er takoverbygget.

Terrasse på 31 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest, med tilgang fra soverom og hage. Av materialer er det kompositt gulvbord, og det er rekkverk i malt trevirke (bevegelse i materialer).

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Underetasje (hybel)  
Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Underetasje:  
Gulv: Skifer, fliser og parkett.  
Vegger: Malte overflater/mur og panel.  
Himlinger: Panel og malte overflater.

1. etasje:  
Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkken og stue. Teppe i soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:  
Gulv: Laminat i ett soverom og stue. Teppe i to soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater samt panel. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel og malte plater.

Boligen har innvendige trapp i tre mellom etasjene. Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering av rommet.

Bad/vaskerom i hybel, fra 2023/2024. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med to servanter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i himlingen.

Bad i boligens 2. etasje, rehabilitert i 2013. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen.

Bad i boligens 1. etasje, rehabilitert i 2013. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med to stk. nedfelte servanter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har to stk. dusjer. Videre er det montert badekar som er fliset inn samt vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredningen er montert i 2024, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som, komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er ført ut i det fri.

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type Marbodal, og har lyse fronter, kjøkkenøy samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, Bosh og Elektrolux, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er ført ut av veggen.

SPESIALROM

Kjølerom, tilknyttet vaskerommet.

Kjøleromsaggergat fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:  
Mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:  
Det er installert luft/vann varmpumpe i 2021, som forsyner boligen med varme til tappevann, vannbåren varme samt klimanetteanlegg. Vannbåren gulvvarme i store deler av underetasje.  
Elektriske varmekabler i badene samt i entré.

Annet:  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra 2013. Akkumulatortank fra 2021. Sikringssskap med automatiske sikringer. Elbillader utvendig.

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1 294,5 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt, som er meget påkostet og pent opparbeidet utvendig med støttemurer og støpte trapper. Det er plenareal på flere sider av bolig samt diverse beplantning. Det er rundt deler av boligen lagt belegningsstein. Parkering skjer i garasje samt i romslig gårds plass som er singlet.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	276 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 550 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

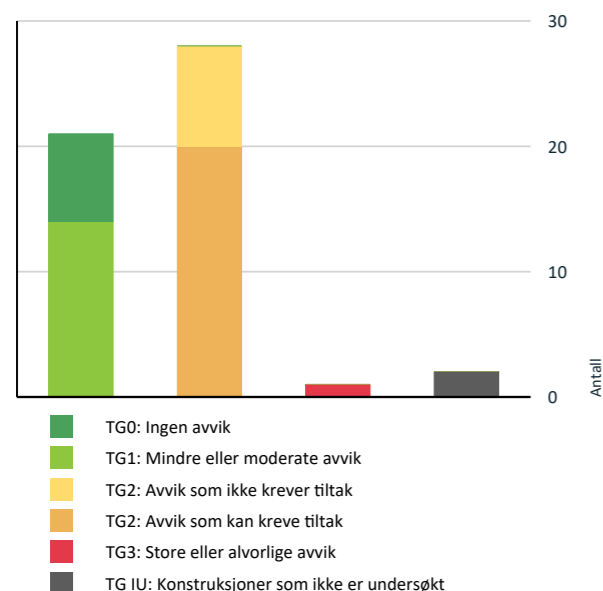
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Innredet hybel er opprinnelig tegnet inn som bassengområdet. Forhold er ikke bruksendret. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.



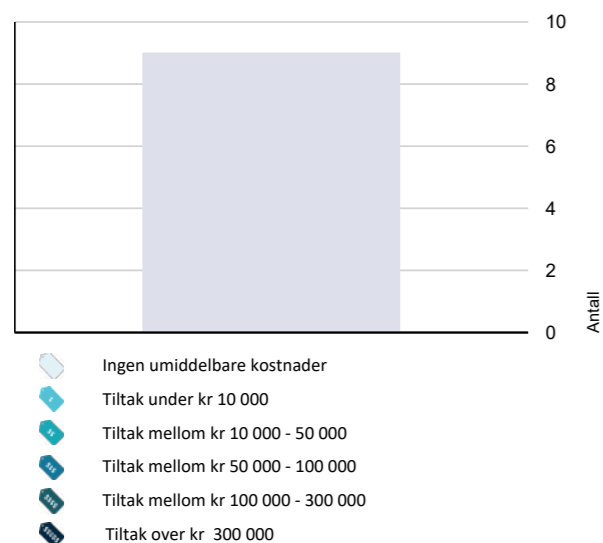
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (hybel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon - tre [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon - mur [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

Byggeår  
1981

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon - tre

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen fremstår i en god stand, alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

### Veggkonstruksjon - mur

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Påvist mindre sprekker i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sprekker må tettes/utbedres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til kneloft via luke i knevegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå trestak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.  
- Registrert områder med svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.



### Vinduer



# Tilstandsrapport

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1991 (tre vinduer) samt 2013 - 2023.  
- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

## TG 2 Dører

Hev- og skyvedør med isolerglass i stue, fra 2013.  
Ytterdører fra 2020 og 2022.  
Terrassedør med isolerglass fra 2013.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist manglende beslag i underkant av terrassedør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regnettt for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon. Det er godt takutstikk på bolig, men avvik settes på generelt grunnlag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Veranda er delvis takoverbygget.

Balkong på 11 m<sup>2</sup>, vendt mot sydøst, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Balkongen er takoverbygget.

Terrasse på 31 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest, med tilgang fra soverom og hage. Av materialer er det kompositt gulvbord, og det er rekkverk i malt trevirke xxxxx (bevegelse i materialer).

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Underetasje (hybel)  
Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Underetasje:  
Gulv: Skifer, fliser og parkett.  
Vegger: Malte overflater/mur og panel.  
Himlinger: Panel og malte overflater.

1. etasje:  
Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkken og stue. Teppe i soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparkelde og malte plater.

# Tilstandsrapport

2. etasje:  
Gulv: Laminat i ett soverom og stue. Teppe i to soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater samt panel. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel og malte plater.

Stort sett pusset opp innvendige overflater de siste 10 år.  
- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunnen.

- 1. etasje er avrettet med gipsmasse.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. I 1. etasje og underetasje ble det målt mellom 5 - 11 mm avvik.

### 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. I 2. etasje ble det målt 25 mm avvik i stue og 15 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Peis m/innsats i stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak, slik tilstanden er pr. i dag. Det er dog anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se eventuell utvikling over tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapp i tre mellom etasjene.

## 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.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

- Trapper bør ha tette stusstrinn. Ønsker man likevel åpne stusstrinn, bør ikke åpningen være større enn 100 mm.

- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 1. etasje, rehabilitert i 2013. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med to stk. nedfelte servanter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har to stk. dusjer. Videre er det montert badekar som er fliset inn samt vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon, foruten noen bilder.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Vurdering av avvik:

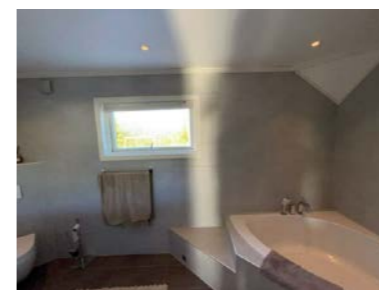
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, ukjent om tettesjikt er ført opp bak terskel, ikke fremvist bildedokumentasjon på dette.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, gir det grunn til å holde området under oppsikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (fremvist noen bilder)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

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



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftspalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel ved å installere en ventil eller sørge for spalte i døren som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet blir effektivt transportert ut, og at ventilasjonen fungerer optimalt.

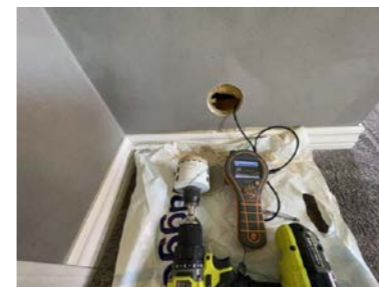
Dersom tiltaket ikke gjennomføres, kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fuktighet, noe som øker risikoen for muggvekst, fuktskader, og dårlig innelima

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

### Generell

Bad/vaskerom i hybel, fra 2023/2024. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med to servanter, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Opplyst at det foreligger dokumentasjon fra elektriker, ellers ingen dokumentasjon på arbeider foruten noen bilder.

Årstall: 2023

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

### 1 TG 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ukjent om tettesjiktet er ført opp bak terskel på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (byggeår) og smøremembran.

#### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

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

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

### 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

### Konsekvens/tiltak

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

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med

## Tilstandsrapport

skapinnredning med slette, lyse fronter, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering av rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

### Vurdering av avvik:

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

- Belegg fra byggeåret er benyttet som tettesjikt (opplyst på befaring). En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 2. etasje, rehabilitert i 2013. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foruten noen bilder.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Målt ca. 5 mm fall fra dør til sluk, dog fremvist bilder av at tettesjikt er ført opp bak terskel. OK fallforhold ved bruk av tett dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse (fremvist noen bilder)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

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



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett. I følge eier, har det ikke vært dusjet direkte på vegg siden badet ble pusset opp i 2013.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type Marbodol, og har lyse fronter, kjøkkenøy samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, Bosh og Elektrolux, som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysekap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er ført ut av veggen.

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2013

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybel, med åpen løsning mot stue. Innredningen er montert i 2024, type IKEA, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som, komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og frysekap. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er ført ut i det fri.

Årstall: 2024

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom, tilknyttet vaskerommet.

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggergat fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2013 og 2023, samt noe kobber fra byggeåret (kun mindre del av bolig).



## Tilstandsrapport

Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

- Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.

### Konsekvens/tiltak

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

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer kobberrørens alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Uten merking kan det bli vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og mulig skade.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, dels fra byggeåret, 2013 og 2023.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

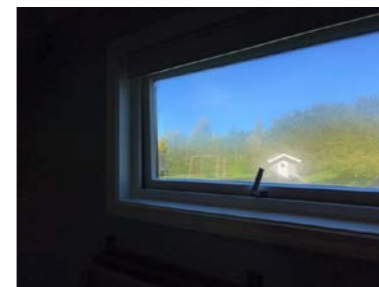
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Begrenset med tilluft til våtrom. Kondens på vindu i badet, er indikasjon/tegn på for dårlig ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/vann varmpumpe i 2021, som forsyner boligen med varme til tappevann, vannbåren varme samt Klimanetteanlegg.

- En luft-til-vann-varmpumpe bruker energi fra utelufta til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmpumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.
- Klimanette varmluftsanlegg

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra 2013.  
Akkumulatortank fra 2021.

### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i store deler av underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elbillader utvendig.

Elektriske varmekabler i badene samt i entré.

Fremvist dokumentasjon på arbeider utført i 2013 1.etasje, 2.etasje og deler av underetasje samt varmekabler.

### Spørsmål til eier

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

Ukjent

# Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja** Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, fremviste for arbeider som er utført i 2013. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

3. 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**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

5. Har det vært brann, branttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

8. 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**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** - Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll.

## TE 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler: Ja.  
Brannslukker: Ja.

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

2. Er det skader på 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**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### TE 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TE 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong xxx



### TE 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.

### TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak




## Tilstandsrapport

- 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

### Garasje

	<b>Anvendelse</b>	
	<b>Byggeår</b>	<b>Kommentar</b>
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

#### Beskrivelse

Garasje på 41 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset utvendig. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takstein. Adkomst via leddport med automatisk åpner og gangdør.

Varmekabler i garasjen.

- Sprekker og skjevheter i dekket.

- Påvist skjevheter/svanke i taket.

Ikke vurdert tilstand.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>276 m<sup>2</sup>/276 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 7 550 000</b>
<i>Enebolig:</i> 3 Stue/kjøkken, 6 Soverom, Bad/vaskerom, Omklingsrom, Entré, Vaskerom, Hall, Teknisk rom, Kjølerom, 2 Stuer, 2 Bad, 2 Gang	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.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 41 m <sup>2</sup>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 11 450 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>7 550 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>7 550 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 200 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>270 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 470 000**

### 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.	4 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 450 000</b>
--	------------	-------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

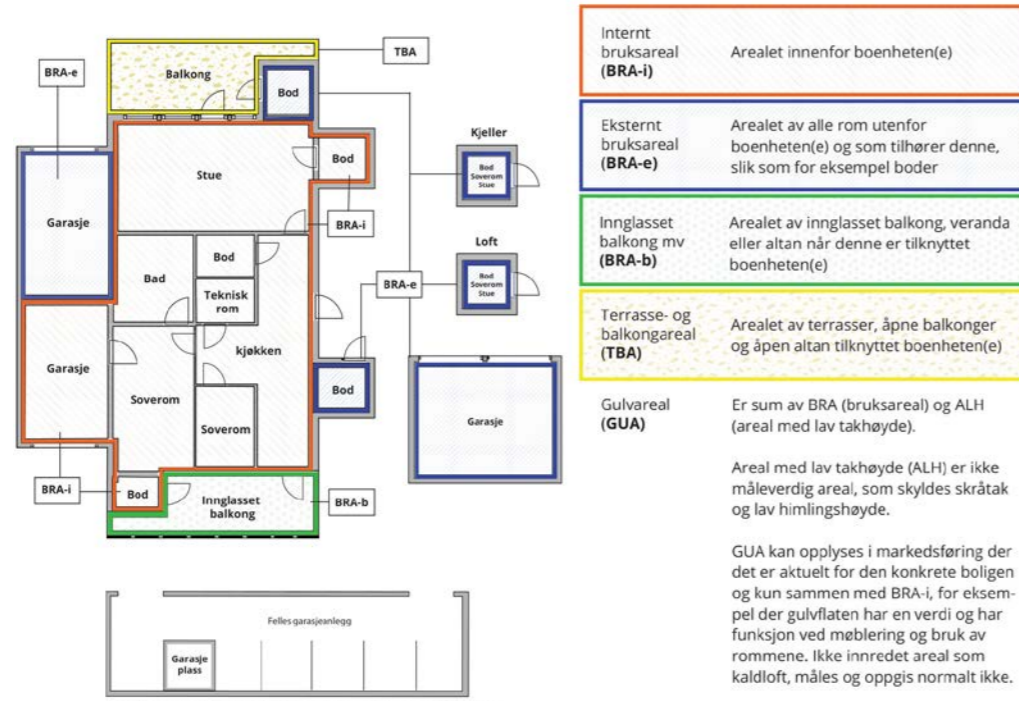
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)**  
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**  
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	105			105	
1. etasje	110			110	61
2. etasje	61			61	11
<b>SUM</b>	<b>276</b>				<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>276</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel), Bad/vaskerom (hybel), Omklingsrom (hybel), Entré, Vaskerom, Hall, Teknisk rom, Kjølrom, Soverom		
1. etasje	Stue, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Gang, Stue/kjøkken, Gang		
2. etasje	Stue, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Hybeldelen er på 52 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** - Innredet hybel er opprinnelig tegnet inn som bassengområdet. Forhold er ikke bruksendret. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** - Bygget/innredet hybel i 2024. Foreligger ikke dokumentasjon på dette. Arbeider er utført i egen regi og som vennetjenester. - Byttet flere vinduer og dører, foreligger ikke dokumentasjon. - Montert Luft/vann varmepumpe, foreligger ikke dokumentasjon på dette.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei



Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	271	5
<b>Garasje</b>	0	41

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	329	430		0	1294.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bekkefarveien 17

### Hjemmelshaver

Jaucis Jørn Regin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Boligen ligger inntil kommunal vei, med direkte avkjøring fra denne.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 294,5 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000	2016



## Kilder og vedlegg

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 hammerlektrode 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

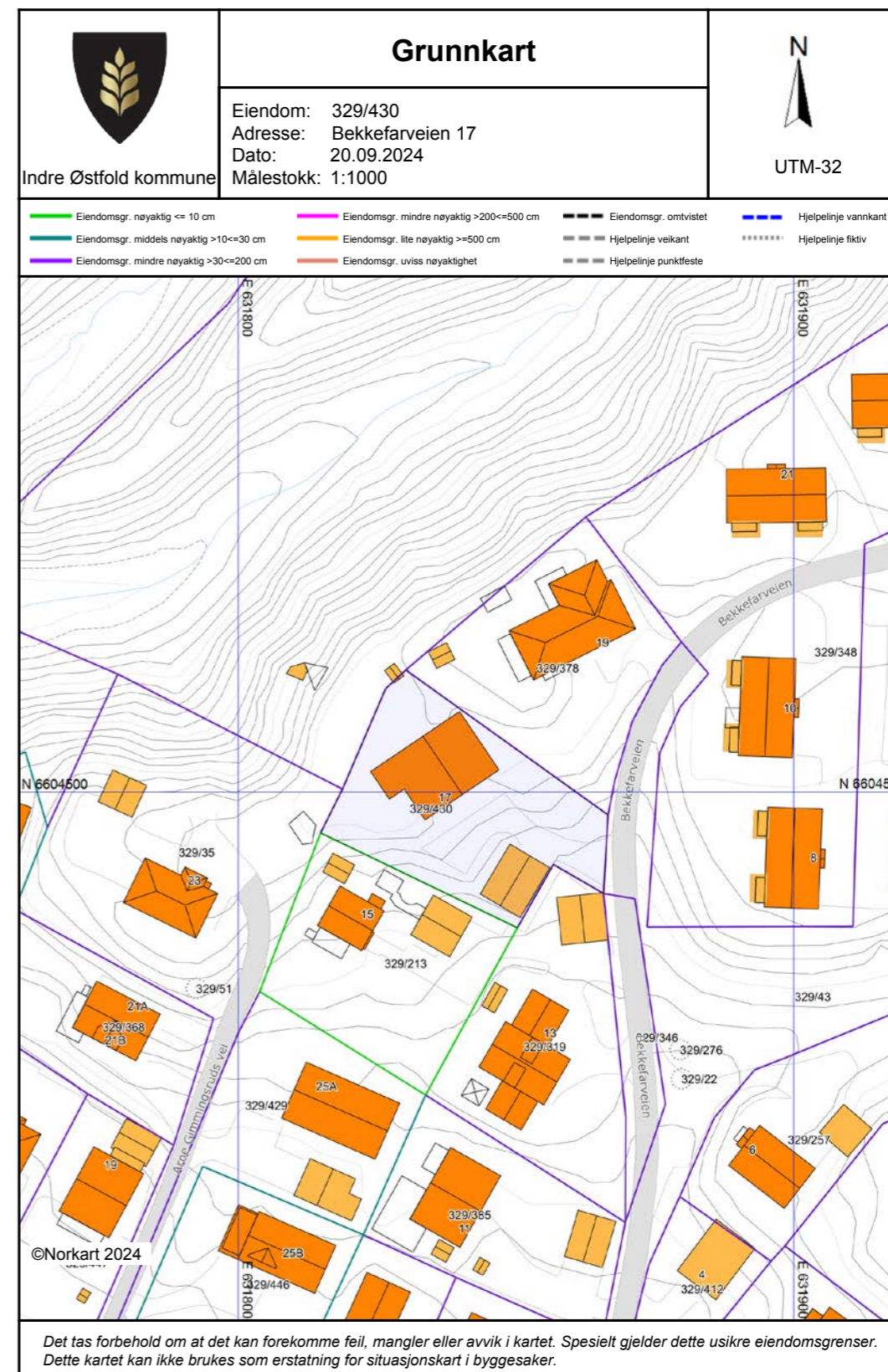
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/VN9209>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BEKKEFARVEIEN 17	Beregnet areal	1294,5
Etablert dato	29.12.1977	Historisk oppgitt areal	1462,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenståing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			Tinglyst	01.01.2024	329/430	
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	329/430	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	Annen forretningstype	07.03.2012	07.03.2012					329/22, 329/43, 329/257, 329/276, 329/319, 329/346, 329/385, 329/393, 329/394, 329/430	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	Oppmålingsf.	24.10.2011	24.10.2011					329/35, 329/51, 329/213, 329/364, 329/368, 329/429, 329/430, 329/446, 329/447	
Endre egenskaper	Annen forretningstype	04.02.2011	04.02.2011	Sentralpunkt flyttet				329/430	
Endre egenskaper	Annen forretningstype	04.02.2011	04.02.2011	Sentralpunkt flyttet				329/430	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	Feilretting	04.02.2011	04.02.2011					329/35, 329/213, 329/319, 329/385, 329/429, 329/430	
Endre egenskaper	Annen forretningstype	04.11.2010	04.11.2010	Sentralpunkt flyttet				329/430	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	Kartforretning	14.04.2008	04.11.2010					329/35, 329/213, 329/319, 329/385, 329/429, 329/430	
Skylddeling	Skylddeling	29.12.1977						329/213 (-1462,7), 329/430 (1462,7)	

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6604489.9	631828		Ja	1294.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
JAUICIS JØRN REGIN F070584****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BEKKEFARVEIEN 17 1850 1850 MYSEN	Bosatt (B)

### Adresse

### Vegadresse: Bekkefarveien 17

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	1003 Mysen 6	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147492006		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147492022		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 147492006: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.04.2007
Endre bygningsdata	23.11.2022	23.11.2022

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bekkefarveien 17	H0101	329/430	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

### 2: Bygning 147492022: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.04.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	329/430	-	-	-	-	-



### Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Merknad:</b>		

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Mysen 1960 Id 0124519600001	Kjørevei. Boliger	07.01.1960
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001	Boligområde,Nåværende.	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/> 012519600001, 01252007001, 3014202101		

#### Mulig inngrep på Reguleringsplan:

#### Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 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:** Ja:  Nei:

**Kommentar:**

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 23.09.2024  
Indre Østfold kommune



511/HS/ij

Herr Arne J Filtvedt  
Løkenveien 20

1800 ASKIM

BOLIGHUS PA EIENDOMMEN " BEKKEFARVEIEN 12" GNR 229, BNR 430  
Ansvarshavende: Byggmester Age Bjørnstad, 1880 Eidsberg.  
Byggarbeidet igangsatt 6/6-79.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

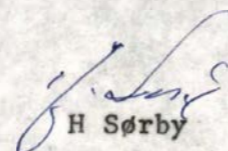
Ved befaring på nevnte nybygg den 16/4-80 fant en følgende  
å bemerke:

1. Finplanering bør utføres slik at det oppnås fall ut fra  
veggen, også på oversiden.
2. Fyrromsdør må utføres som B-15, selvlukkende.
3. En del kompletteringsarbeide gjenstod.
4. Stigearrangement for feier må ordnes, kfr feiervesenet.
5. Dør til bassengavdelingen må holdes stengt inntil bassenget  
er ferdig, og den nødvendige sikring er ordnet.
6. Fyringsanlegg og tanklagring må anmeldes til brannvesenet  
av godkjent installatør.

Nevnte arbeider forutsettes utført innen 1/10-90, og ferdig-  
attest kan da rekvireres.

EIDSBERG BYGNINGSVESEN, 12 mai 1980

E Stenseth

  
H Sørby

Kopi:  
Ansvarshavende.  
Eidsberg Ligningskontor.  
Boligsekretæren.

# Bekkefarveien 17

Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skrivergaarden	7 min
Linje 9, 401, 412, 464, 476, 477, 640	0.5 km
Mysen stasjon	12 min
Linje R22	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	13 min
481 elever, 21 klasser	1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
421 elever, 17 klasser	1.3 km
Mysen videregående skole	5 min
800 elever, 50 klasser	0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Mysen Videregående Skole - Østfol...	5 min
Kulturtorget Indre Østfold	11 min

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

Sitat fra en lokalkjent

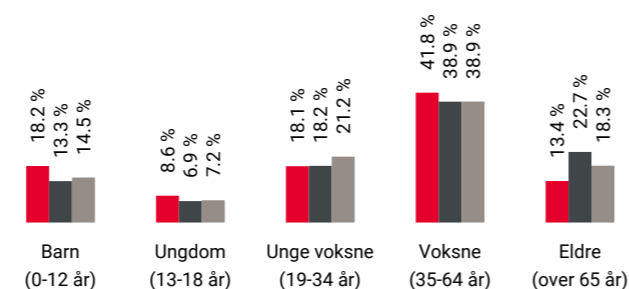


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	14 min
82 barn	1.2 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	19 min
91 barn	1.4 km
Symra barnehage (0-5 år)	19 min
53 barn	1.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Mysen	9 min
Post i butikk	0.7 km
Kiwi Mysen	9 min
PostNord	0.7 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

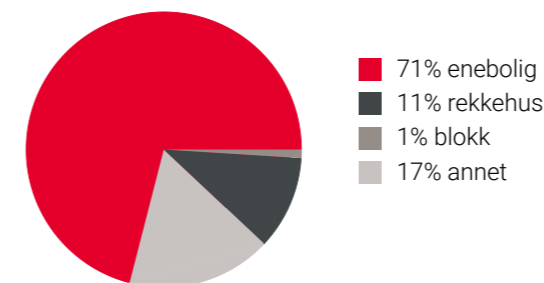
Støynivået  
Lite støynivå 90/100

Gateparkering  
Lett 89/100

## Sport

Folkestad balløkke aktivitetsanlegg	5 min
Ballspill	0.4 km
Mysen stadion	7 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km
Mudo Mysen	12 min
Family Sports Club Mysen	15 min

## Boligmasse



«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

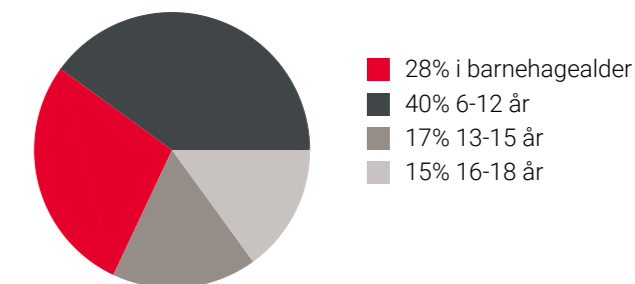
Sitat fra en lokalkjent



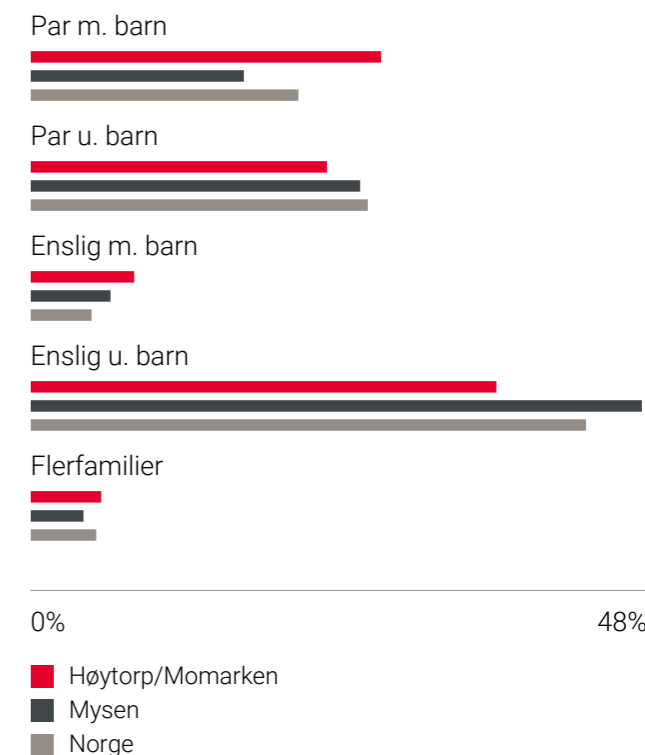
## Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	9 min
Vitusapotek Mysen	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# 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**



# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:**  
Bekkefarveien 17, 1850 Mysen  
gnr. 329, bnr. 430 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

**Oppdragsnummer:**  
1102240110

**Meglerforetak:** Aktiv Askim AS  
**Saksbehandler:** Elise E. Gimmingsrud

**Telefon:** 907 44 323  
**E-post:** elise.gimmingsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_  
**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eieendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangs salg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____	Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____	Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

aktiv.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

### OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

### MANGLER

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangs salg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

### BUDGIVNING

Budgivning ved tvangs salg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet for finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid for anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

### KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangs salg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangs salgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangs salg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



**aktiv.**  
Tar deg videre