

aktiv.



Morstongveien 95B, 1859 SLITU

**Nyoppført 1/2 part av vertikaldelt  
tomannsbolig sentralt på Slitu.  
Gode solforhold. Lav dok.avg.**



Eiendomsmegler MNEF

**Tommy Skullerud**

**Mobil** 924 89 055

**E-post** tommy.skullerud@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad**  
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

**Anne Sølvskudt**

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvs kudt@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**  
**Aktiv Eiendomsmegling**

Storgaten 2  
1850 Mysen

# Nyoppført 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig sentralt på Slitu. Gode solforhold. Lav dok.avg.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen på Slitu.

Innhold:

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

Uinnredet loft med muligheter.

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet langs Morstongveien på Slitu.

Gangavstand til Rema 1000, MC Donalds, Morenen kjøpesenter og

diverse andre butikker. Det er ca. 6 km til Mysen sentrum og ca. 9 km

til Askim sentrum. Det er også tog- og bussforbindelse fra Slitu (ca.

50 minutter med tog til Oslo S). I nærområdet ligger lysløypa på Slitu

som har et flott løypenett med fine turmuligheter sommer og vinter.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-

**Omkostn.:** Kr 38 540,-

**Total ink omk.:** Kr 3 028 540,-

**Selger:** Jamal Salim Ali  
Chra Azad

Mohammed

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2023

**BRA-i/BRA Total:** 72/72 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 650 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 117

**Oppdragsnr.:** 1108240054

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	33
Bilder .....	60
Nabolagsprofil .....	61
Budskjema .....	71



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

650 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det antas at det er lagt drenering rundt bolig. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, og støpt plate på mark konstruksjon. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2023. Utvendige vannledninger er fra 2023. Tomt fremstår på befaring som en råtomt klar for opparbeidelse med plenarealer/ beplantning.

Tomten er under fradeling og arealet til denne boenheten er anslått til å bli ca. 650 kvm. Så fort oppmåling er klart vil mer nøyaktig opplysninger kunne gis.

### Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet langs Morstongveien på Slitu. Gangavstand til Rema 1000, MC Donalds, Morenen kjøpesenter og diverse andre butikker. Det er ca. 6

km til Mysen sentrum og ca. 9 km til Askim sentrum. Det er også tog- og bussforbindelse fra Slitu (ca. 50 minutter med tog til Oslo S). I nærområdet ligger lysløypa på Slitu som har et flott løypenett med fine turmuligheter sommer og vinter.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

#### **Skolekrets**

Slitu barneskole, ungdoms- og videregående skole på Mysen.

#### **Bygningssakkyndig**

Toran Eiendom

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Tomansbolig oppført 2023. Bygningen er oppført med støpt plate på mark konstruksjon. Vegger med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Tak bygget som saltak tekket med betongtakstein. Bygningen er nyoppført og har ikke vært bebodd.

#### **Verditakst**

Kr 2 900 000

#### **Innhold**

1. etasje: Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom  
Uinnredet loft med muligheter.

#### **Standard**

INNVENDIG

Overflater:

Det er gulver med parkett på alle rom bortsett fra på entre og våtrom som har fliser.  
Det er malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra produsent EPOC kjøkken. Innredningen har slette gråmalte fronter og benkeplate i laminat med nedsenket beslag for oppvaskkum. Det er innbyggnings produkter med kjøll/ fryseskapp, oppvaskmaskin, komfyr, koketopp med ventilator over.

Det er montert komfyrvakt og føler på gulv for vannstoppventil.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet har fliser på gulv med el- varmekabler, fliser på vegger og himling med malte plater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på ca 80 cm bredde med underskap med skuffer og heldekkende servant. Det er dusjhjørne med nedsenk i gulv, en rett glassvegg, blandebatteri på vegg med stort dusjhode og håndholdt dusjgarnityr. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og bilder.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 cm, fra terskel dør til topp sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på ca 80 cm med underskap med skuffer og heldekkende servant. Det er dusjhjørne med nedsenk i gulv, en rett glassvegg, blandebatteri på vegg med stort dusjhode og håndholdt dusjgarnityr.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og ikke har vært i bruk.

Vaskerom/ wc:

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis, el-varmekabler i gulv. Vegger med malte plater og himling med malte plater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 50 cm med underskap med heldekkende vask. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider på ca 200 liter er plassert her. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,5 cm fra dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

- Innhente dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 50 cm med underskap med heldekkende vask. Det er opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hultaking er ikke foretatt, vaskerom/ wc er nytt og har ikke vært i bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke, støpt plate på mark konstruksjon.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1,5 cm over rommet på soverom mot syd/ øst. 1 cm over rommet på sovrom mot nord/ vest noe svanker og buler i overflater. Stue med ca 1 cm over rommet.

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.

Innvendige dører;

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe kobber ved inntaksledning og til varmtvannsbereder. Røropplegg er besiktiget i rør skap som er plassert på vaskerom. Det er hovedintak vann på vaskerom her er stoppekran og vannmåler montert samt vannstoppventil som er tilknyttet gulvføler på kjøkken.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Agregat er plassert på kaldtloft. og er fra produsent Flexit.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er plassert på vaskerom.

Andre installasjoner:

Boligen varmes opp med el- varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.

#### Elektrisk anlegg:

Det er skjult el- anlegg i vegger og sikringskap plassert i entre med vippe/automatsikringer. Anlegget er nytt og utført av H/S- Elektro.

#### UTVENDIG

##### Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

##### Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Det er snøfangere på fremsiden av tak men ikke montert snøfangere på baksiden av tak dette bør monteres.

##### Veggkonstruksjon:

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

##### Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar loftsstige på soverom. Kaldtloft er stort og romslig og har gulvareale på ca 57 m<sup>2</sup> . Det er lagt 22 mm spongulv.

##### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

##### Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse mot vest på ca 21 m<sup>2</sup>. Terrasse er fundamentert på oppfylte pukkmasser med bjelkelag og gulvbord i impregnerte materialer.

##### Utvendige trapper:

Utvendig trapp var ikke ferdigstilt på befaring. Det opplyses at det skal lages trapp i impregnerte materialer.

#### TOMTEFORHOLD

##### Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

##### Drenering:

Det antas at det er lagt drenering rundt bolig denne er da i fra 2023.

##### Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt plate på mark konstruksjon.



Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2023. Utvendige vannledninger er fra 2023.

Andre tomteforhold:

Tomt fremstår på befaring som en råtomt klar for opparbeidelse med plenarealer/ beplantning.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På egen gårds plass.

### **Radonmåling**

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### **Diverse**

Tomten er under fradeling og arealet til denne boenheten er anslått til å bli ca. 650 kvm. Så fort oppmåling er klart vil mer nøyaktig opplysninger kunne gis.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk. El- varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

## **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Årsprognose 2024:

Renovasjon 3 700,00 kr

Vann a konto i år 100 m<sup>3</sup> 2 975,00 kr

Vannabonnement pr boenhet 2 160,00 kr

Avløp a konto i år 100 m<sup>3</sup> 4 025,00 kr

Avløpsabonnement 2 825,00 kr

Sum 15 685,00 kr

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 117 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:

3014/102/117:

02.07.1965 - Dokumentnr: 2047 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1968 - Dokumentnr: 2093 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:44  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1975 - Dokumentnr: 7493 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Slitu Idrettsforening  
Bestemmelse om anlegg og drift av skiløype/skianlegg i 40 år  
Bestemmelser om forlengelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1997 - Dokumentnr: 6249 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:93  
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:94  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3014 Gnr:102 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 797242 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3014 Gnr:102 Bnr:2  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 631196 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0125 Gnr:2 Bnr:117

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er søkt om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, den ene boenheten med adresse Morstongveien 95 B. Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest er utearbeider, terrengarbeider, Morstongveien 95A og flytting av garasjen. Kommunen finner det derfor ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse for Morstongveien 95B.

Vedtak:

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og

bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Omsøkte del av tiltaket kan nå lovlig tas i bruk. Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

- Morstongveien 95A
- Utearbeider, terrengarbeider
- Flytting av garasjen

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 31.12.2026.

Selger står ansvarlig for at ferdigattest blir gitt.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig, privat siste bit.

Vann og kloakk: Offentlig via privat fordelingsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan: Slitu Nord Øst-012519860003. - Formål: Boliger, felles avkjørsel. -

Vedtaksdato: 26.08.1986

Kommunedelplan: Kommunedelplan Slitu - Momarken-01252008001. Formål:

Boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer).

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101. - Formål:

Boligbebyggelse. Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på

boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Mulig inngrep på Kommuneplan: I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at kommunedelplan for Slitu – Momarken, vedtatt i 2014, gjelder.

Reguleringsplaner under arbeid: NEI

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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



hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 400,- (Dokumentavgift (2,5% av råtomtverdien på kr 775 000,-))

38 540,- (Omkostninger totalt)

3 028 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 38 540

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markedspakke kr 14 500,- og visninger kr 2 000, - per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 172,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2  
1850 Mysen  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

03.05.2024







Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



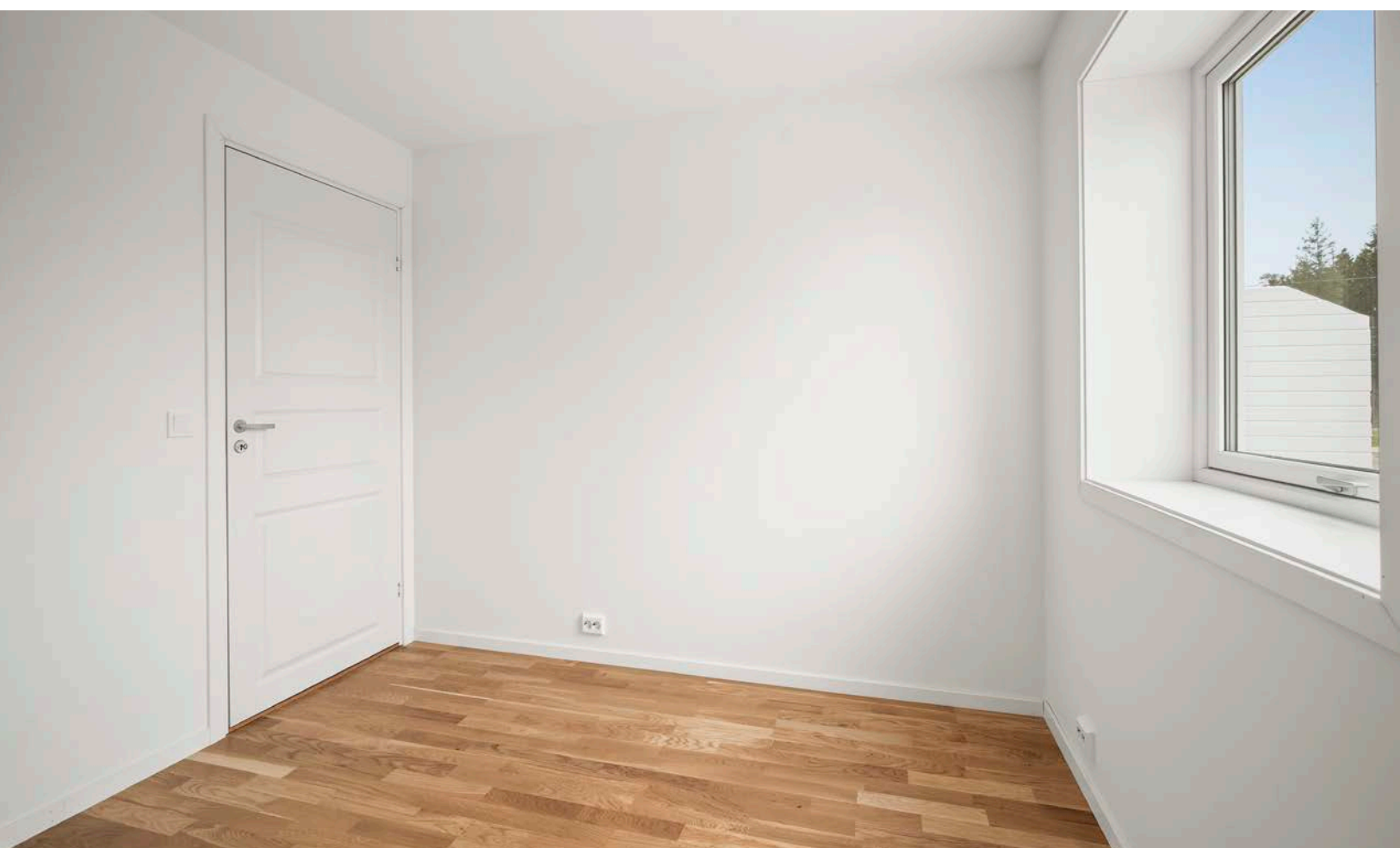


Entre











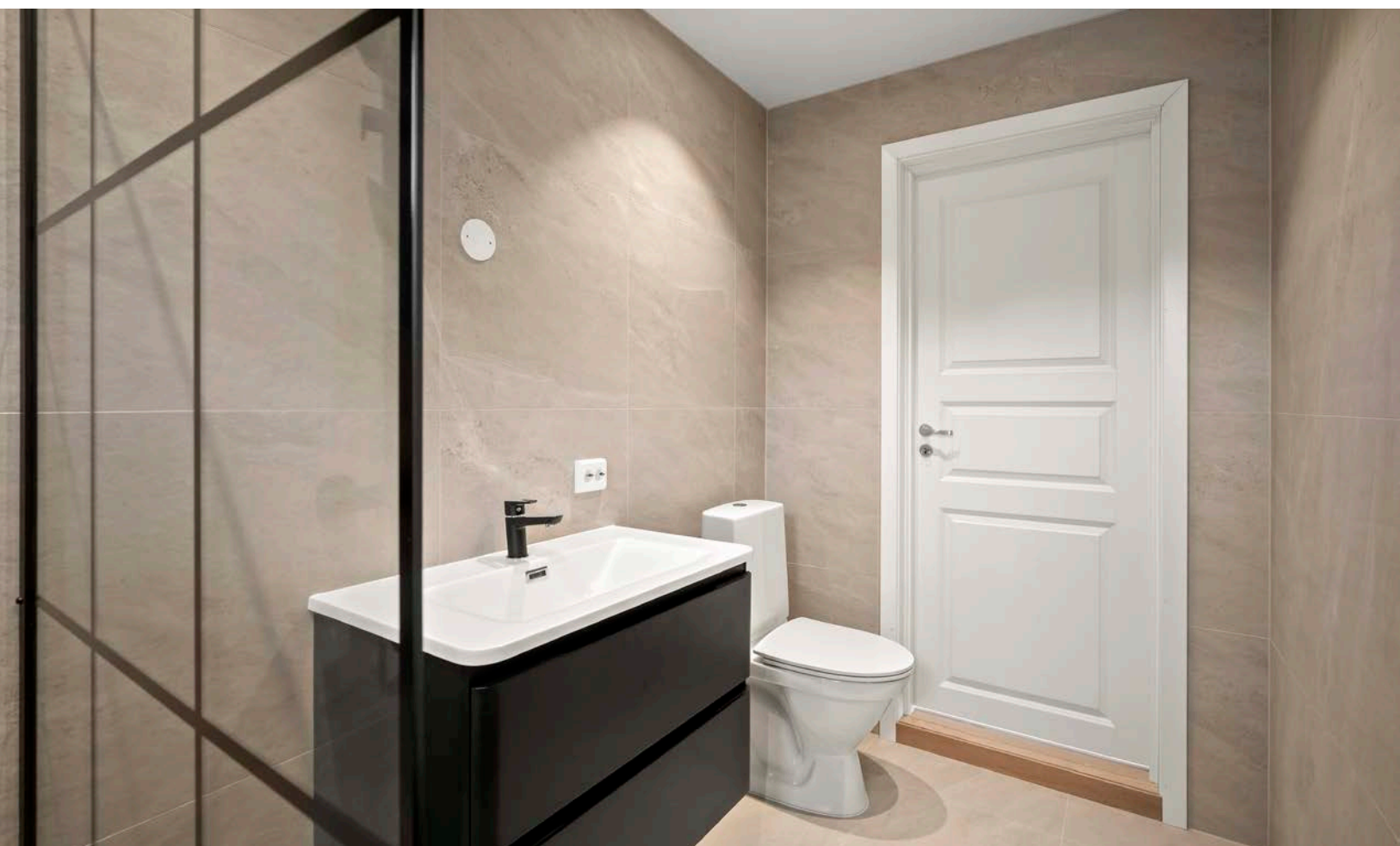






























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Morstongveien 95B, 1859 SLITU

🏠 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 102, bnr. 117

## Markedsverdi

**2 900 000**

Areal (BRA): Tomannsbolig 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2024

Rapportdato: 18.03.2024

Oppdragsnr.: 11551-1219

Referansenummer: BK7738

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

### Rapportansvarlig

*Tor Helge Randem*

Tor Helge Randem  
Uavhengig Takstingeniør  
post@toraneiendom.no  
905 62 032



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomansbolig oppført 2023.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark konstruksjon. Vegger med bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Tak bygget som saltak tekket med betongtakstein.

Bygningen er nyoppført og har ikke vært bebodd.

## Tomansbolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar loftstige på soverom. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse mot vest på ca 21 m<sup>2</sup>. Terrasse er fundamentert på oppfylte pukk masser med bjelkelag og gulvbord i impregnerte materialer.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er gulver med parkett på alle rom bortsett fra på entre og våtrom som har fliser. Det er malte plater på vegger og malte plater i himling. Etasjeskiller er av betongdekke, støpt plate på mark konstruksjon. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

**Bad**  
Badet har fliser på gulver med el- varmekabler, fliser på vegger og himling med malte plater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på ca 80 cm med underskap med skuffer og heldekkende servan. Det er dusjhjørne med nedsenk i gulv, en rett glassvegg, blandebatteri på vegg med stort dusjhode og håndholdt dusjgarnityr.

### Vaskerom

Vaskerom/ wc. Rommet har gulv med fliser og sokkelflis, el-varmekabler i gulv. Vegger med malte plater og himling med malte plater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 50 cm med underskap med heldekkende vask. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereeder på ca 200 liter er plassert her. Det er samleskap for rør i rør opplegg tappevann i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra produsent EPOC kjøkken. Innredningen har slette gråmalte fronter og benkeplate i laminat med nedsenket beslag for oppvaskkum. Det er innbygginger produkter med kjøll/ frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, koketopp med ventilator over.

Det er montert komfyrvakt og føler på gulv for vannstoppventil.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe kobber ved inntaksledning og til varmtvannsbereeder. Røropplegg er besiktiget i rør skap som er plassert på vaskerom. Det er hovedintak vann på vaskerom her er stoppekran og vannmåler montert samt vannstoppventil som er tilknyttet gulvføler på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Agregat er plassert på kaldtloft. og er fra produsent Flexit.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er plassert på vaskerom.

Boligen varmes opp med el- varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.

Det er skjult el- anlegg i vegger. Sikringskap plassert i entre med vippe/ automatsikringer.

Det er røykvarslere i etasjen og pulver brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Det antas at det er lagt drenering rundt bolig.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. og støpt plate på mark konstruksjon.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger er fra 2023. Utvendige vannledninger er fra 2023.

Tomt fremstår på befaring som en råtomt klar for opparbeidelse med plenarealer/ beplantning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Tomannsbolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Etasje	72	0	0	72
<b>Sum</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>72</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

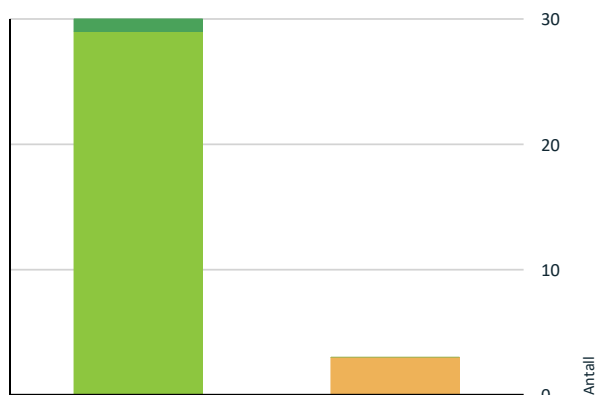
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2023

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

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## TO 1 Taktekkning

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

## TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Det er snøfangere på fremsiden av tak men ikke montert snøfangere på baksiden av tak dette bør monteres.

## TO 1 Veggkonstruksjon

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

## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Det er tilgang til kaldtloft via nedfelbat loftstige på soverom.  
Kaldtloft er stort og romslig og har gulvareale på ca 57 m<sup>2</sup>. Det er lagt 22 mm spongulv.



## TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest på ca 21 m<sup>2</sup>. Terrasse er fundamentert på oppfylte pukk masser med bjelkelag og gulvbord i impregnerte materialer.

## Utvendige trapper

Utvendig trapp var ikke ferdigstilt på befaring. Det opplyses at det skal lages trapp i impregnerte materialer.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TO 1 Overflater

Det er gulver med parkett på alle rom bortsett fra på entre og våtrom som har fliser. Det er malte plater på vegger og malte plater i himling.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, støpt plate på mark konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1,5 cm over rommet på soverom mot syd/ øst. 1 cm over rommet på soverom mot nord/ vest noe svanker og buler i overflater. Stue med ca 1 cm over rommet.

### 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.

## TO 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom/ wc.

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis, el-varmekabler i gulv. Vegger med malte plater og himling med malte plater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 50 cm med underskap med heldekkende vask. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca 200 liter er plassert her.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### ETASJE > VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,5 cm fra dørterskel.

## ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 50 cm med underskap med heldekkende vask. Det er opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke foretatt, vaskerom/ wc er nytt og har ikke vært i bruk.

## ETASJE > BAD

### Generell

Badet har fliser på gulver på gulver med el- varmekabler, fliser på vegger og himling med malte plater.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på ca 80 cm bredde med underskap med skuffer og heldekkende servant. Det er dusjhjørne med nedsenk i gulv, en rett glassvegg, blandebatteri på vegg med stort dusjhode og håndholdt dusjgarnityr.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og bilder.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 cm, fra terskel dør til topp sluk.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, baderomsinnredning på ca 80 cm med underskap med skuffer og heldekkende servan. Det er dusjhjørne med nedsenk i gulv, en rett glassvegg, blandebatteri på vegg med stort dusjhode og håndholdt dusjgarnityr.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og ikke har vært i bruk.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra produsent EPOC kjøkken.

Innredningen har slette gråmalte fronter og benkeplate i laminat med nedsenket beslag for oppvaskkum. Det er innbygnings produkter med kjøøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, koketopp med ventilator over.

Det er montert komfyrvakt og føler på gulv for vannstoppventil.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe kobber ved inntaksledning og til varmtvannsbereder. Rørøpplegg er besiktiget i rør skap som er plassert på vaskerom.

Det er hovedintak vann på vaskerom her er stoppekran og vannmåler montert samt vannstoppventil som er tilknyttet gulvføler på kjøkken.

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Agregat er plassert på kaldtloft. og er fra produsent Flexit.

### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er plassert på vaskerom.

### Andre installasjoner

Boligen varmes opp med el- varmekabler i gulv på bad, vaskerom og entre.

### TO 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

Det er skjult el- anlegg i vegger og sikringskap plassert i entre med vippe/ automatsikringer.  
Anlegget er nytt og utført av H/S- Elektro.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2023**

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

**Ja H/S elektro**

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

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Det er røykvarslere i etasjen og pulver brannslukningsapparat.  
Pulverapparat vil bli satt inn før salg.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### Drenering

Det antas at det er lagt drenering rundt bolig denne er da i fra 2023.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt plate på mark konstruksjon.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2023. Utvendige vannledninger er fra 2023.

### Andre tomteforhold

Tomt fremstår på befaring som en råtomt klar for opparbeidelse med plenarealer/ beplantning.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* Entré, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

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

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

### Markedsvurdering

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



### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lerkeveien 40A ,1850 MYSEN 88 m <sup>2</sup> 1981 2 sov	21-09-2022	2 270 000	<b>2 800 000</b>	117 599	2 917 599	<b>33 155</b>
2 Opsahlveien 5A ,1850 MYSEN 79 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	18-05-2022	2 550 000	<b>2 350 000</b>	0	2 350 000	<b>29 747</b>
3 Hans Petter Lunds vei 15A ,1859 SLITU 100 m <sup>2</sup> 2003 3 sov	13-02-2022	2 249 000	<b>2 249 000</b>	596 711	2 845 711	<b>28 457</b>
4 Hans Petter Lunds vei 15B ,1859 SLITU 99 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	05-09-2023	2 250 000	<b>2 200 000</b>	525 569	2 725 569	<b>27 531</b>
5 Hans Petter Lunds vei 29B ,1859 SLITU 100 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	27-10-2021	2 200 000	<b>2 200 000</b>	342 044	2 542 044	<b>25 420</b>
6 Slituveien 357 ,1859 SLITU 144 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	10-11-2020	2 890 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>19 444</b>
7 Monaveien 2B ,1850 MYSEN 179 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	21-04-2020	2 490 000	<b>2 250 000</b>	0	2 250 000	<b>12 570</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	550 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## 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.

## 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.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	72			72	21	
<b>SUM</b>	<b>72</b>				<b>21</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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?

*Kommentar:* Bolig bygget ny 2023

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	72	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Jamal Salim Ali	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	102	117		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Morstongveien 95B

### Hjemmelshaver

Mohammed Chra Azad, Ali Jamal Salim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet langs Morstongveien på Slitu. Gangavstand til Morenen kjøpesenter. Det er ca. 6 km til Mysen sentrum og ca. 9 km til Askim sentrum. Det er også tog- og bussforbindelse fra Slitu. I nærområdet ligger lysløypa på Slitu som har et flott løypenett med fine turmuligheter sommer og vinter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det opplyses at tomt skal deles opp før salg.

Tomten er flat og er på befaring en råtomt klar for opparbeidelse av plenarealer og beplantning. Det er singlet/gruset adkomstvei.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BK7738>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240054	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Chra Azad Mohammed	Jamal Salim Ali
<b>Gateadresse</b>	
Morstongveien 95B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SLITU	1859
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1108240054

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chra azad Mohammex	95601e16cfa406ab374c5b6 2ed263f7eae7733b4	10.05.2024 09:05:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jamal Salim Ali	733dbabee5f859206ef1dcc d5e0e5a7b727f8291	10.05.2024 09:03:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240054

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





# Morstongveien 95B

Nabolaget Slitu - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Morenen Linje 411, 464	5 min	0.4 km
Slitu stasjon Linje R22	6 min	3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min	

## Skoler

Tenor skole (1-7 kl.) 71 elever, 5 klasser	4 min	2.4 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	10 min	7.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	11 min	7.3 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 191 elever, 9 klasser	11 min	9.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	8 min	5.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	11 min	10.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Morenen Kjøpesenter	9 min
------------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

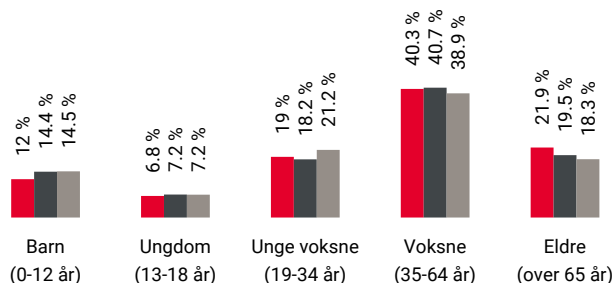
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slitu	1 243	554
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Edwin Ruuds barnehage (0-5 år) 74 barn	19 min	1.4 km
Espira Høytorp Fort barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min	4.9 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 129 barn	10 min	6.6 km


## Dagligvare

Rema 1000 Slitu PostNord	6 min	0.4 km
Coop Obs Slitu PostNord	8 min	0.6 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

 Gateparkering  
Lett 90/100

 Trafikk  
Lite trafikk 86/100

## Sport

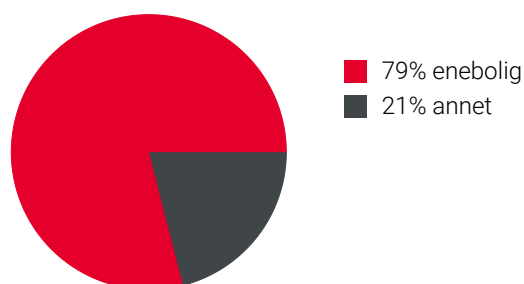
 Slitu idrettspark 9 min   
Fotball 0.6 km

 Toppelveien 22 min   
Ballspill 1.7 km

 Mudo Mysen 9 min 

 Sporty Fitness 10 min 

## Boligmasse



«Veldig rolig og fint for barn og dyr»

Sitat fra en lokalkjent

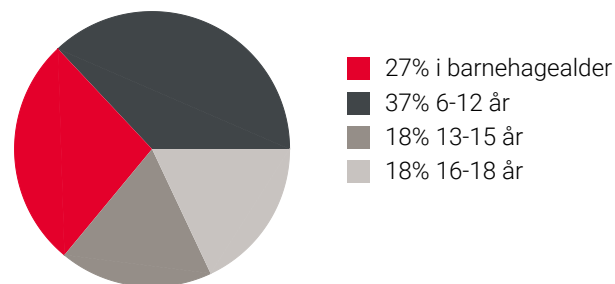


## Varer/Tjenester

 Morenen Kjøpesenter 8 min 

 Apotek 1 Morenen 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



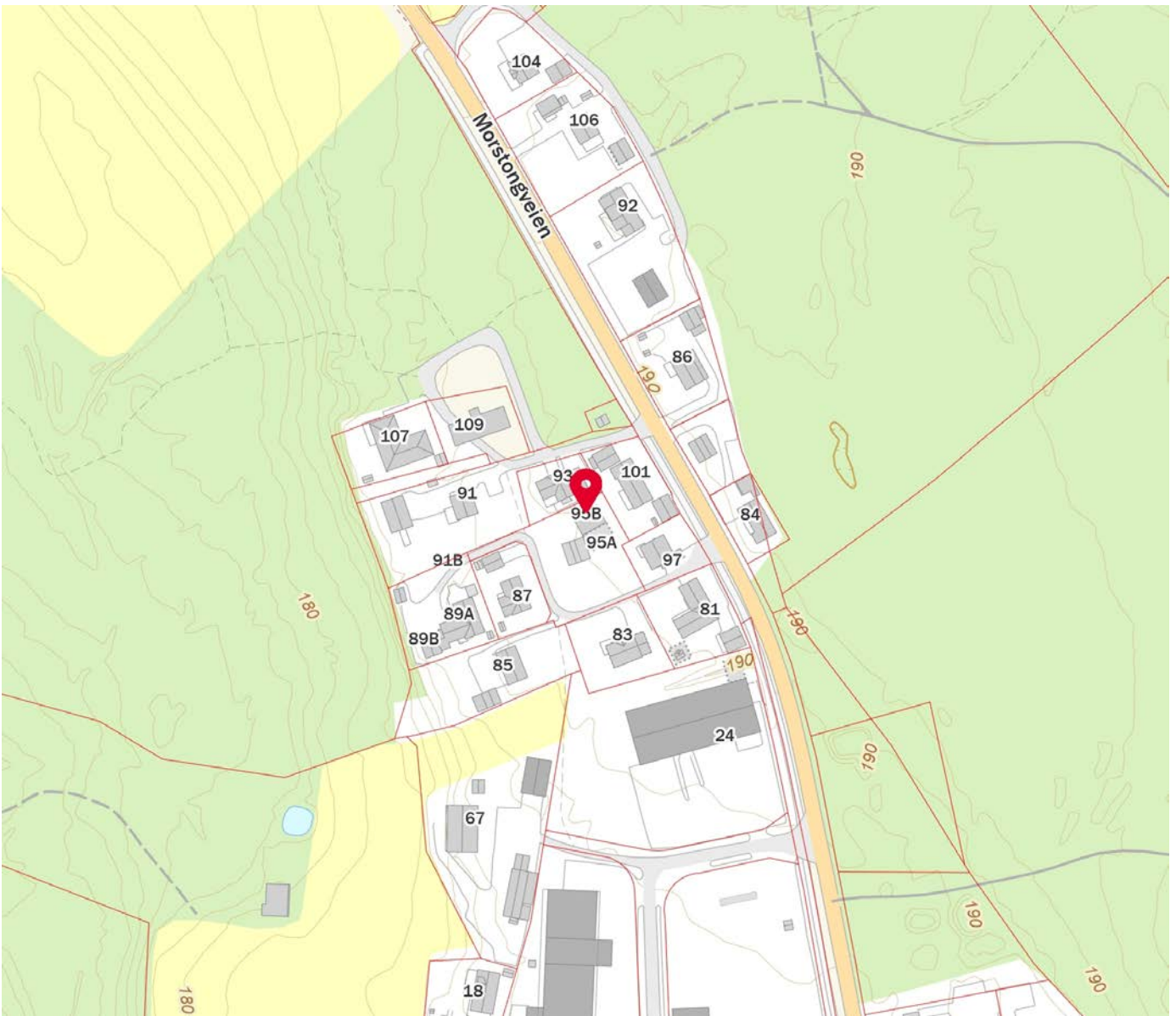
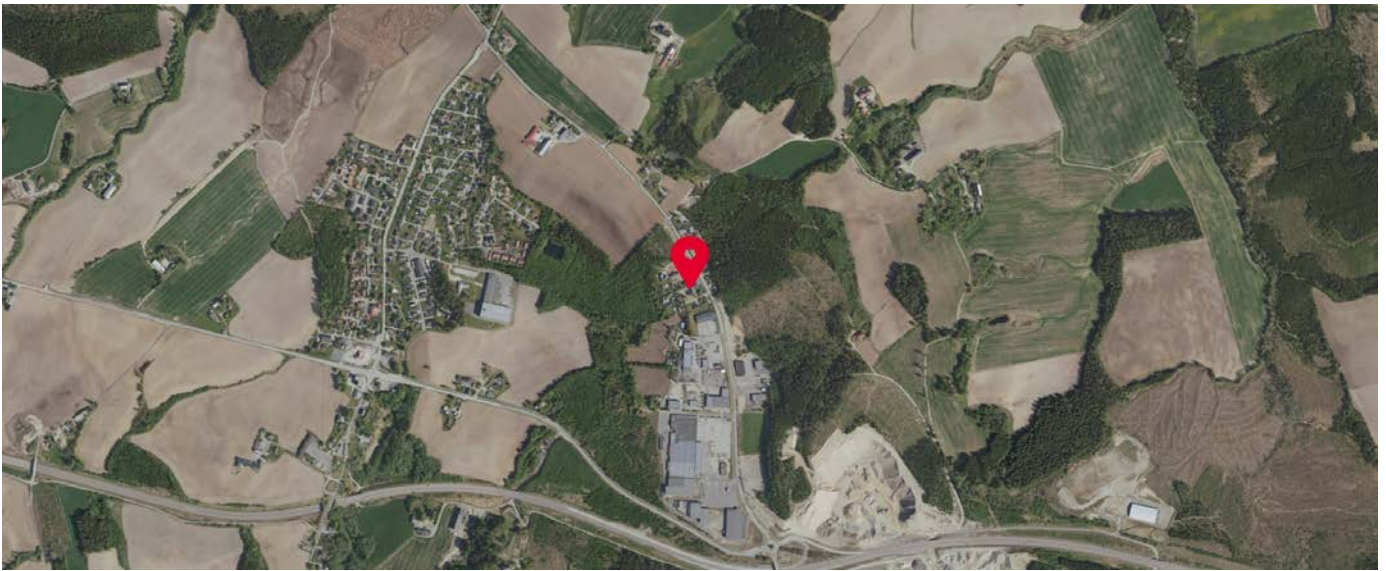
0% 43%

■ Slitu  
■ Indre Østfold kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Morstongveien 95B  
1859 SLITUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Oppdragsnummer: 1108240054

Telefon: 924 89 055  
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.05.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre