



aktiv.

Rugdeveien 33B, 1850 MYSEN

Mysen - Fin sentrumsnær 4-roms leilighet med garasjeplass og flott utsikt og gode solforhold! Felles grillhytte!



Eiendomsmegler

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

Fin 4-roms leil. med solrik balkong og flott utsikt! Garasjeplass i u.etg.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Mysen.

Innhold:

3. etasje: Entré, bad, gang, toalettrom, 3 soverom, stue, kjøkken
Balkong og markterasse.

Denne leiligheten disponerer i tillegg 2 boder i underetasje og en garasjeplass i felles garasjekjeller.

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Mysen. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, lekeplass, fotballbane, lysløype, treningssenter m.m. Gangavstand til jernbane og buss. Det er god kommunikasjon til Ski og Oslo. Fra Rugdeveien er det kort vei til Høytorp Fort der det er flotte tur muligheter både sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper av kunstsne så snart det blir kaldt. For dagligvarehandel er det kun få minutters gange ned til Rema 1000 og Europris

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 290 000,-	Antall rom:	4
Fellesgjeld:	Kr 132 123,-	Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 213
Omkostn.:	Kr 11 240,-	Andelsnr.:	8
Total ink omk.:	Kr 2 433 363,-	Oppdragsnr.:	1108240019
Felleskostn.:	Kr 7 873,-		
Selger:	May-Lene Olausen		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1984		
BRA-i/BRA Total:	83/92 m ²		
Soverom:	3		

Innhold

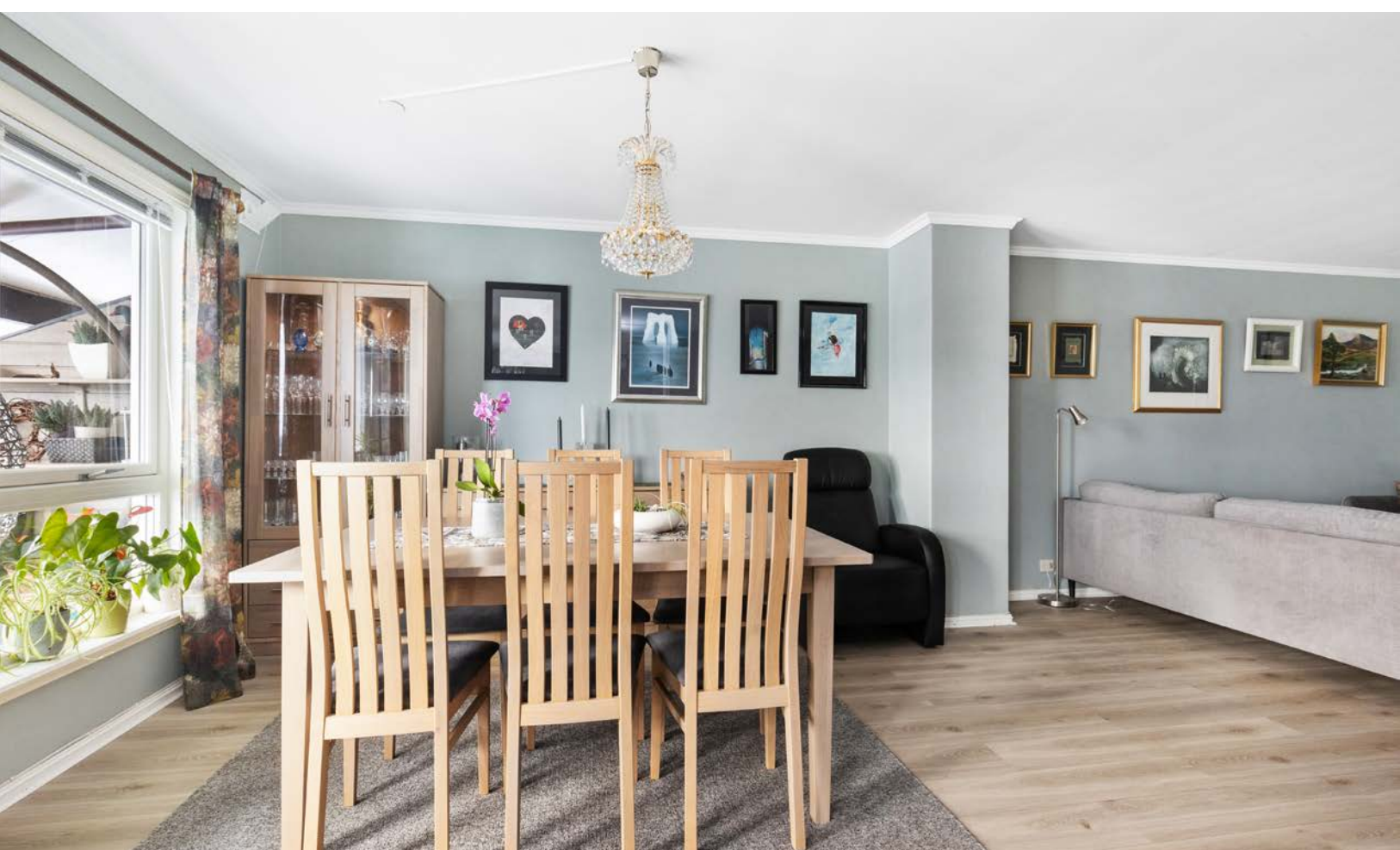
Nøkkelinformasjon	2
Bilder	10
Om eiendommen	15
Tilstandsrapport	31
Budskjema	74



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

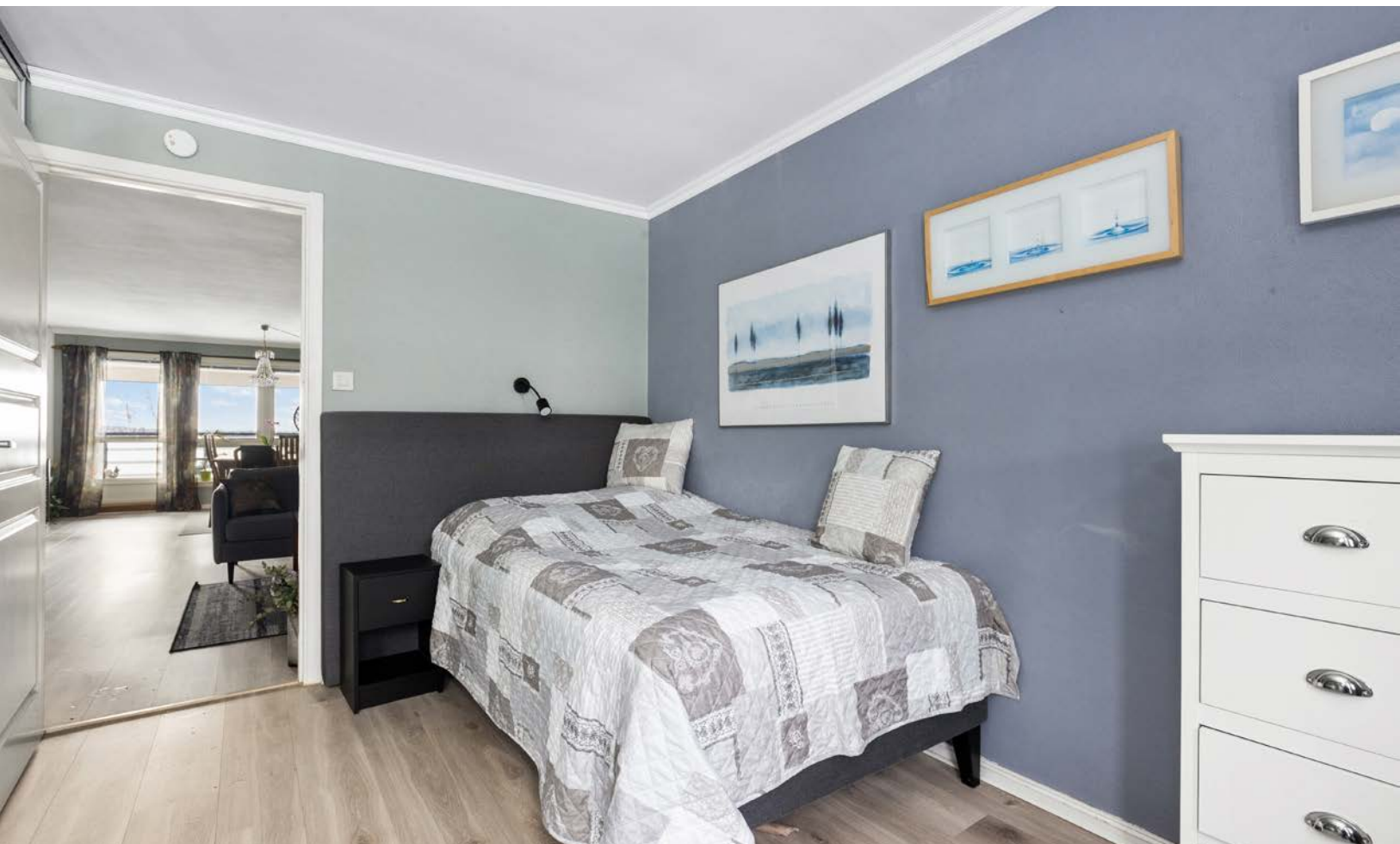




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Selveier felles tomt på 19 257,5 m². Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbygd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligfelt i Mysen med kort avstand til sentrum. Det er 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også kort vei til Askim og populære Østfoldbadet, med bl.a. stupebasseng, boblebad, bølgebasseng og sklier.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbygg.

Skolekrets

Mysen

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Borettslagsleilighet med balkong på 12 m² og markterrasse på 17 m², beliggende i 3.etasje på totalt 83 m² BRA-I, bygningen ble oppført i 1984.

Bygget er fundamentert til fast grunn på såleblokk i betong. Grunnmur/yttervegger i betong og bindingsverk, komplimentert med stående trekledning. Takkonstruksjon er type saltak, tekket med takstein (ikke besiktiget). Etasjeskille i betong.

Innhold

3.etasje: Entré, bad, gang, toalettrom, 3 soverom, stue, kjøkken

Standard**INNVENDIG****Overflater:**

Overflater i leiligheten består av laminat på gulv, malte gips og betongoverflater på vegg og tak. Eier opplyser at overflater er modernisert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt, utført i perioden 2018-2020.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har etasjeskille i betong. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Innvendige dører:

Fabrikkmalte profilerte finerdører, fra ca 2018

Bad:

Eier opplyser at badet er modernisert i ca 2020 og har varmekabler i gulvet. Bad er overflateoppusset med ny membran, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær. Baderomsinnredningen består av benkeskap og høyskap med

hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate. Over servant har du et stort speilskap. Videre består innredningen av dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Overgang mellom sluk og klemring er ikke tett og dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kan vann trenge inn i konstruksjonen, noe som kan medføre en fuktskade. Membran ikke tilfredsstillende, og det er påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen. Arbeider er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i vegg skiller mot kjøkkeninnredning der det ikke er plass til å utføre hulltaking pga fare for å borre i vannrør etc. Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy hvor det påvises forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater. Gipsplate på vegg i underskap på kjøkken (bak dusjsone), har påviste fuktskader. Fuktsøkere eller fuktmålere i fuktsøkemodus kan ikke måle i betong, treverk eller andre overflater. De kan kun søke. Instrumenter for fuktsøk egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegg uten å skade

disse, men om det er metall eller andre godt ledende materialer vil man kunne få avvik i målingen. Instrumentene reagerer på alt som forhøyer den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt. Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen. Instrumentet gir ikke målerverdier, men bare høyere verdier på våte enn på tørre områder. Hvor høyt utslaget i utgangspunktet er på et tørt sted avhenger av materialene og konstruksjonen, og hvor meget utslaget øker der instrumentet føler fuktighet, avhenger av hvor fuktig det er.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Avvik (feil utførelse) avdekket, påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Fuktskadet gipsvegg fra tilstøtende rom Utført fuktsøk med et protimeter MMS2. Det registreres forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater.

Toalettrom:

Toalettrommet har laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.

Baderomsinnredning med profilerte fronter og ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.

Kjøkken:

Kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen, modernisert i 2020. Innredningen består av folierte glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og malte fliser på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr og halvintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate (varierende alder på hvitevarer). Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Merknad:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Referansenivå settes ikke fra 2020 når kjøkkeninnredningen ble modernisert. Grunnen til dette er at eksisterende rørføringer og elanlegg ikke ble fornyet. Krav til komfyrvakt og waterguard kom i 2010 (TEK10). Ettermontering anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har etasjeskille i betong. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Innvendige dører:

Fabrikkmalte profilerte finerdører, fra ca 2018

Vannledninger:

Vannledninger i kobber, fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i underskap på kjøkken. Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er irr på rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det påvises fuktskade/porøs gips. Årsak kan være drypplekkasje fra rørskjøter, og eller kondens fra rør.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu.

Merknad:

Det er viktig at tilluftsventiler holdes åpne for at mekanisk ventilasjon skal fungere optimalt. Kondensering på vinduer kan være et resultat av at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt.

Varmesentral:

Boligen varmes opp med varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner e.l.

Varmtvannstank:

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk:

El-anlegg med skru og automatsikringer med varierende alder. Sikringsskap plassert i felles oppgang. TG 3

UTVENDIG

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Yttervegger er komplementert med stående trekledning, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis har panelbord rundt vinduer synlige tegn på råteskader. Endaved er steder man ofte glemmer å male eller beise. Når vannet renner nedover husveggen, trekker det opp i treverket via endaveden og forårsaker råte, sprekkdannelser i trevirke. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre, vindusglass har 3-lags isoler -/energiglass, fra 1984 og 2016. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Vinduer mangler omramming og vannbrett over vinduer. Normalt legger en til grunn at vinduer må skiftes ut etter 40 år (teknisk levetid), men tidspunktet for utskiftning avhenger blant annet av materialvalg, kvalitet på materialer og hvor godt vinduene er vedlikeholdt. Nøyaktig når det er nødvendig å skifte vinduer er vanskelig å fastslå. Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av originale vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Vinduer mangler omramming og vannbrett over vinduer.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeår. Merking i dørkarm er malt over, ikke mulig å lese av hvilken brann/lydklasse døren har. Balkongdør med 3-lags isolerglass i stue/kjøkken med utgang til balkong, fra 2016.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Entrédør bærer preg av høy

alder

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 12 m² med plastfliser på dekke, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål og glass med høyde ca. 106cm. Markterrasse på 17 m² med terrassebord av impregnert materiale, tilgang fra soverom. Eier opplyser at det er lagt nye plastfliser på balkong og nye terrassebord på markterrassen mellom 2018-2020.

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

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

953522055

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner e.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Formuesverdi primær

Kr 687 735

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 613 394

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forsikring på hus, forretningsfører, nedbetaling av fellesgjeld.

Fordeling felleskostnader:

Felleskostnader: kr. 6261,-

Avdrag: kr. 1015,-

Renter: kr. 597,-

Strøm fryser: kr. 100,- (Kommer i tillegg dersom man ønsker å benytte plassen).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 873

Andel Fellesgjeld

Kr 132 123

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 76 730

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rugdeveien Borettslag

Organisasjonsnummer

953522055

Andelsnummer

8

Lånebetingelser fellesgjeld

BOLIGBANKEN ASA - 5,9% Type lån: Annuitetslån . info pr. 31.01.24. Total restgjeld: kr. 7 170 610 Terminer: 12. Løpetid: 11.29.2021 - 12.30.2031

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra oppdragsansvarlig.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Ved husdyrhold kreves styrets samtykke.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 213 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 8 i Rugdeveien Borettslag med orgnr. 953522055

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, privat siste del.

Vann og avløp: Off. nett via Priv. Fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:

01252007001-Kommunedelplan - for Mysen. Boligområde, friområde, veiareal, vedtaksdato: 22.02.2007.

012519810001-Opsahlåsen. Felles avkjørsel, boliger. Vedtaksdato: 29.04.1981.

012520180005-Høgli - Friområde. Vedtaksdato: 02.12.2020.

012520000002-Opsahlåsen/T2- L26. Offentlig friområde, boliger. Vedtaksdato: 27.01.2020.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

2 290 000 (Prisantydning)

132 123 (Andel av fellesgjeld)

2 422 123 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

2 433 363 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 5 900,- oppgjørshonorar kr. 5 900,- markedsføringspakke kr. 19 500,- og visninger kr. 2 500,- (1 stk. inkludert). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 5 240,-. 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
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
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

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

Salgsoppgavedato
21.02.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rugdeveien 33 B, 1850 MYSEN

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 157, bnr. 213

Andelsnummer 8

Areal (BRA): Kjedehus 92 m²



Befaringsdato: 06.02.2024

Rapportdato: 14.02.2024

Oppdragsnr.: 21049-1476

Referansenummer: BD1725

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Borettslagsleilighet med balkong på 12 m² og markterrasse på 17 m², beliggende i 3. etasje på totalt 83 m² BRA-I, bygningen ble oppført i 1984. Leiligheten disponerer en parkeringsplass og 2 kjellerboder på primært 4 og 5 m² hver seg.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Det er påvist avvik som krever tiltak, jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Byggemåte/uteområder:

Bygget er fundamentert til fast grunn på såleblokk i betong. Grunnmur/yttervegger i betong og bindingsverk, komplimentert med stående trekledning. Takkonstruksjon er type saltak, teknet med takstein (ikke besikket). Etasjeskille i betong. Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbygd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligfelt i Mysen med kort avstand til sentrum. Det er 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også kort vei til Askim og populære Østfoldbadet, med bl.a. stupebasseng, boblebad, bølgebasseng og sklier.

Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplimentert med stående trekledning, alder ukjent.

Borettslagets ansvarsområde.

Vinduer har rammer og karmen av tre, vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass, fra 1984 og 2016.

Borettslagets ansvarsområde.

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeår.

Merking i dørkarm er malt over, ikke mulig å lese av hvilken brann/lydklasse døren har.

Balkongdør med 3-lags isolerglass i stue/kjøkken med utgang til balkong, fra 2016.

Balkong på 12 m² med plastfliser på dekke, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål og glass med høyde ca. 106cm.

Markterrasse på 17 m² med terrassebord av impregneret materiale, tilgang fra soverom.

Eier opplyser at det er lagt nye plastfliser på balkong og nye terrassebord på markterrasse mellom 2018-2020.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Overflater i leiligheten består av laminat på gulv, malte gips og betongoverflater på vegg og tak. Eier opplyser at overflater er modernisert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt, utført i perioden 2018-2020.

Boligen har etasjeskille i betong.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Fabrikkmalte profilerte finerdører, fra ca 2018

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at badet er modernisert i ca 2020 og har varmekabler i gulvet.

Bad er overflateoppusset med ny membran, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær.

Baderomsinnredningen består av benkeskap og høyskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate.

Over servant har du et stort speilskap. Videre består innredningen av dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i vegg skiller mot kjøkkeninnredning der det ikke er plass til å utføre hulltaking pga fare for å borre i vannrør etc.

Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy hvor det påvises forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater. Gipsplate på vegg i underskap på kjøkken (bak dusjsone), har påviste fuktskader.

Fuktsøkere eller fuktmålere i fuktsøkemodus kan ikke måle i betong, treverk eller andre overflater. De kan kun søke.

Instrumenter for fuktsøk egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegget uten å skade disse, men om det er metall eller andre godt ledende materialer vil man kunne få avvik i målingen. Instrumentene reagerer på alt som forhøyer den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt.

Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen.

Instrumentet gir ikke måleverdier, men bare høyere verdier på våte enn på tørre områder. Hvor høyt utslaget i utgangspunktet er på et tørt sted avhenger av materialene og konstruksjonen, og hvor meget utslaget øker der instrumentet føler fuktighet, avhenger av hvor fuktig det er.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen, modernisert i 2020

Innredningen består av folierte glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og malte fliser på vegg over benkeskap.

Frittstående komfyr og halvinTEGRERT kjøp/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate (varierende alder på hvitevarer)

Merknad:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Referansenivå settes ikke fra 2020 når kjøkkeninnredningen ble modernisert. Grunnen til dette er at eksisterende rørføringer og el-anlegg ikke ble fornyet.

Krav til komfyrvakt og waterguard kom i 2010 (TEK10)

Ettermontering anbefales.

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.

Baderomsinnredning med profilerte fronter og ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger i kobber, fra byggeår.
Stoppekran er lokalisert i underskap på kjøkken.

Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Mekanisk ventilasjon, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu.

Merknad:

Det er viktig at tilluftsventiler holdes åpne for at mekanisk ventilasjon skal fungere optimalt. Kondensering på vinduer kan være et resultat av at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt. Boligen varmes opp med varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner e.l. Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert i underskap på kjøkken. El-anlegg med skru og automatsikringer med varierende alder. Sikringsskap plassert i felles oppgang

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

Selveier felles tomt på 19 257,5 m². Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbygd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Kjedehus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3.etasje	83	9	0	92
Sum	83	9	0	
Sum BRA	92			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

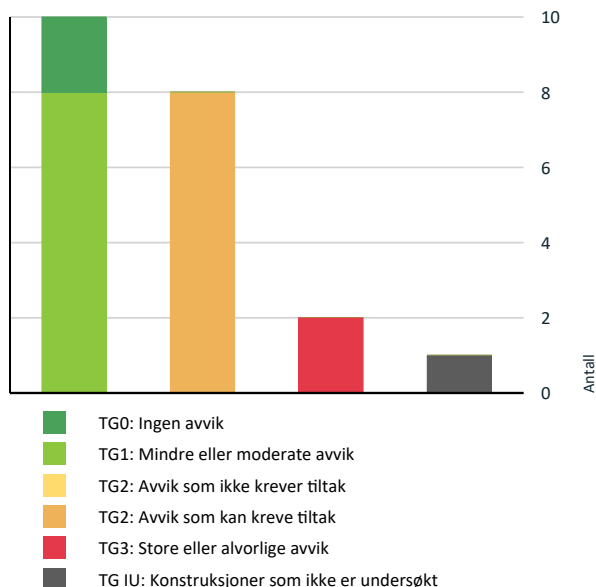
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

[Gå til side](#)

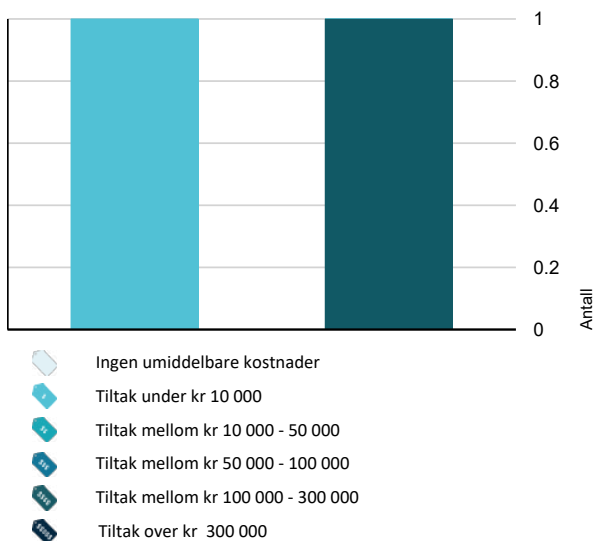
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Leiligheten er modernisert/oppgradert i perioden 2008-2020
	- Bad er overflateoppusset med ny membran på gulv, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær.
	- Kjøkkenet er modernisert av kjøkkenfornyeren i Østfold i ca 2020
	- Overflater er oppgradert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt.
	- Det er lagt nye plastfliser på balkongdekke og terrassebord på markterrassen.
	- I 2008 og 2013 ble det utført arbeider på det elektriske anlegget, samsvarserklæringen foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med stående trekledning, alder ukjent. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis har panelbord rundt vinduer synlige tegn på råteskader. Endeved er steder man ofte glemmer å male eller beise. Når vannet renner nedover husveggen, trekker det opp i treverket via endeveden og forårsaker råte, sprekkdannelser i trevirke. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer har rammer og karmen av tre, vindusglass har 3-lags isoler
-/energiglass, fra 1984 og 2016.
Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer mangler omramming og vannbrett over vinduer.

Normalt legger en til grunn at vinduer må skiftes ut etter 40 år (teknisk levetid), men tidspunktet for utskiftning avhenger blant annet av materialvalg, kvalitet på materialer og hvor godt vinduene er vedlikeholdt. Nøyaktig når det er nødvendig å skifte vinduer er vanskelig å fastslå.

Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av originale vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.



Kondensering på glass



Påbegynt råte



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Vinduer mangler omramming og vannbrett over vinduer.

TO 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, fra byggeår. Merking i dørkarm er malt over, ikke mulig å lese av hvilken brann/lydklasse døren har. Balkongdør med 3-lags isolerglass i stue/kjøkken med utgang til balkong, fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

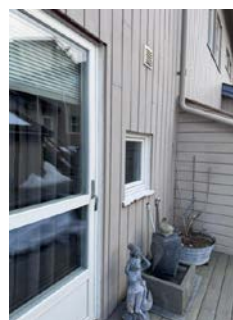
Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Entrédør bærer preg av høy alder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 12 m² med plastfliser på dekke, tilgang fra stue/kjøkken. Rekkverk i stål og glass med høyde ca. 106cm. Markterasse på 17 m² med terrassebord av impregneret materiale, tilgang fra soverom.

Eier opplyser at det er lagt nye plastfliser på balkong og nye terrassebord på markterrassen mellom 2018-2020.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i leiligheten består av laminat på gulv, malte gips og betongoverflater på vegg og tak.
Eier opplyser at overflater er modernisert med ny laminat på gulv, vegger og tak er sparklet og malt, utført i perioden 2018-2020.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.
Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte profilerte finerdører, fra ca 2018

Årstall: 2018 Kilde: Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er modernisert i ca 2020 og har varmekabler i gulvet.
Bad er overflateoppusset med ny membran, flis på flis på gulv, baderomsplater på vegg og ny innredning/sanitær.
Baderomsinnredningen består av benkeskap og høyskap med hvite, glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate.
Over servant har du et stort speilskap. Videre består innredningen av dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

TG3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

Overgang mellom sluk og klemring er ikke er tett og dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kan vann trenge inn i konstruksjonen, noe som kan medføre en fuktskade.

Membran ikke tilfredsstillende, og det er påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Arbeider er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



Membran

3. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i vegg skiller mot kjøkkeninnredning der det ikke er plass til å utføre hulltaking pga fare for å borre i vannrør etc. Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy hvor det påvises forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater. Gipsplate på vegg i underskap på kjøkken (bak dusjsone), har påviste fuktskader.

Fuktsøkere eller fuktmålere i fuktsøkemodus kan ikke måle i betong, treverk eller andre overflater. De kan kun søke.

Instrumenter for fuktsøk egner seg for å søke etter fukt bak overflater som er belagt med fliser, membraner eller andre belegg uten å skade disse, men om det er metall eller andre godt ledende materialer vil man kunne få avvik i målingen. Instrumentene reagerer på alt som forhøyer den elektriske ledningsevnen i sitt nedslagsfelt.

Et søk etter fuktighet starter alltid med en referanse. Det vil si at en tar den første avlesningen på et sted en tror eller vet er tørt, og deretter ser etter forskjeller i forhold til referansen.

Instrumentet gir ikke målerverdier, men bare høyere verdier på våte enn på tørre områder. Hvor høyt utslaget i utgangspunktet er på et tørt sted avhenger av materialene og konstruksjonen, og hvor meget utslaget øker der instrumentet føler fuktighet, avhenger av hvor fuktig det er.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik (feil utførelse) avdekket, påvist indikasjoner på fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktskadet gipsvegg fra tilstøtende rom



Utført fuktsøk med et protimeter MMS2. Det registreres forhøyde fuktverdier i nedre del av baderomsplater.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen, modernisert i 2020. Innredningen består av folierte glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og malte fliser på vegg over benkeskap.

Frittstående komfyr og halvintegreert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate (varierende alder på hvitevarer)

Merknad:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Referansenivå settes ikke fra 2020 når kjøkkeninnredningen ble modernisert. Grunnen til dette er at eksisterende rørføringer og el-anlegg ikke ble fornyet.

Krav til komfyrvakt og waterguard kom i 2010 (TEK10)

Ettermontering anbefales.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak.
Baderomsinnredning med profilerte fronter og ovenpåliggende servant med ett-greps blandeblender.
Gulvstående toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber, fra byggeår.
Stoppekran er lokalisert i underskap på kjøkken.

Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

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

Det påvises fuktskade/porøs gips. Årsak kan være drypplekkasje fra rørskjøter, og eller kondens fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Irr på rør



Stoppekran

Tilstandsrapport



Irr på rør



Fuktskade/porøs gips

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i vindu.

Merknad:

Det er viktig at tilluftsventiler holdes åpne for at mekanisk ventilasjon skal fungere optimalt. Kondensering på vinduer kan være et resultat av at ventilasjonen ikke fungerer som tiltenkt.

! TG 1U Varmesentral

Boligen varmes opp med varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner e.l.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereider fra byggeår, bereider er lokalisert i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med skru og automatsikringer med varierende alder.
Sikringsskap plassert i felles oppgang

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.

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 oppdatert? (årstall)
I 2008 og 2013 ble det utført arbeider på det elektriske anlegget, samsvarserklæringen foreligger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I 2008 og 2013 ble det utført arbeider på det elektriske anlegget, samsvarserklæringen foreligger.
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ja
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?

Ja

Det ble registrert tegn på varmgang i stikkontakter, feil på termostat til bad, løse kabler og ujordede/jordede stikkontakter i samme rom.

Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL §35. Det må benyttes f.eks. membrannippel eller annet brannhemmende materiale rundt kabler i sikringsskapet. Dette for å beskytte kabler, og ikke minst hindre spredning av brann (tilgang til oksygen).

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat er kun for selve kontrollen, eventuelle avvik må kostnadsberegnes.

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

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

DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år)

Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



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

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

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

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

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 boder 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 mv. Arealet 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?

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3.etasje	83	9		92	29	
SUM	83	9			29	
SUM BRA	92					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré , Bad , Gang , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken	Bod m/tilkomst fra fellesareal, Bod m/tilkomst fra fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Kjedehus	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	213		0	19257.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdeveien 33 B

Hjemmelshaver

Rugdeveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RUGDEVEIEN BORETTSLAG	953522055			Olausen May-Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og populært boligfelt i Mysen med kort avstand til sentrum. Det er 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også kort vei til Askim og populære Østfoldbadet, med bl.a. stupebasseng, boblebad, bølgebasseng og sklier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier felles tomt på 19 257,5 m².

Opparbeidet naturtomt med diverse beplantning, overbygd grillområde og asfaltert gangvei fra felles parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.02.2024		Innhentet	0	Ja
Plantegning			Innhentet	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

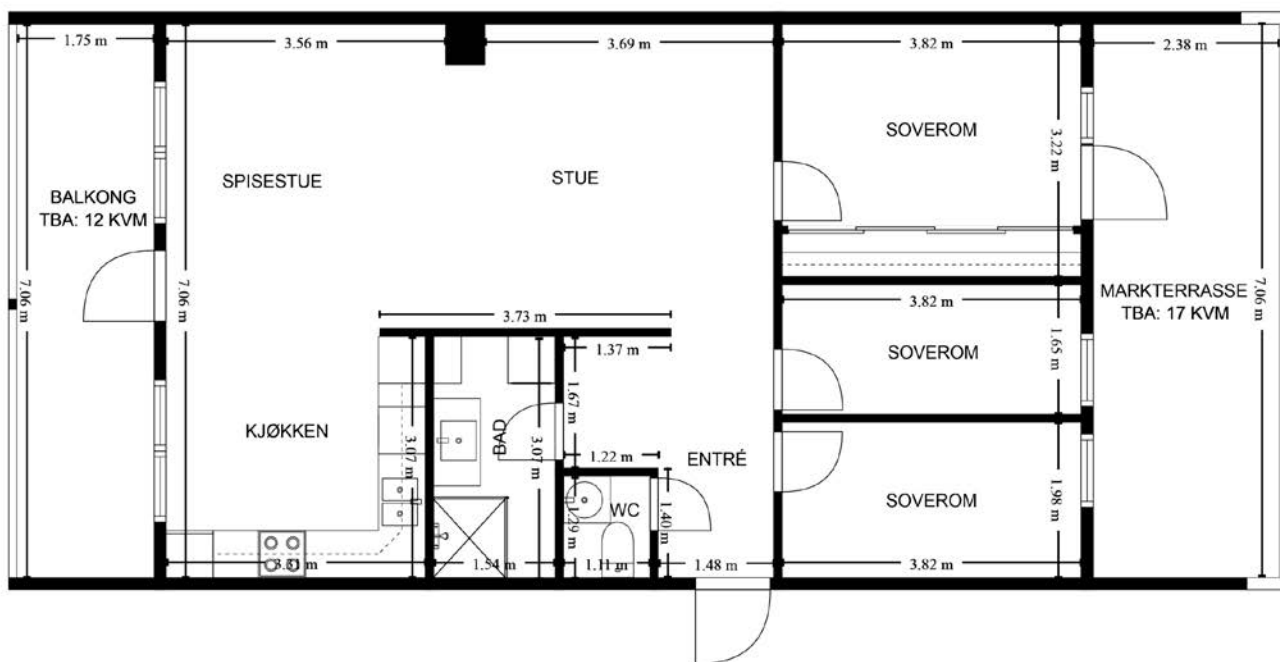
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BD1725>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

RUGDEVEIEN 33C, MYSEN
 3.ETASJE
 BRA-I: 83 KVM
 BRA-E: 9 KVM (KJELLERBODER)
 TBA: 29 KVM (MARKTERRASSE/BALKONG)



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sparbankens Eiendomsmegler AS		Oppdragsnr.	1108240019
Adresse	Rugdeveien 33 B			
Postnr.	1850	Sted	Mysen	
Er det dødsbo?	☒ Nei	☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei	☐ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei	☒ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17	2 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei	☒ Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	Fellespolise	
Selger 1 Fornavn	May Lene	Etternavn	Olausen	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Fra det var nytt var det noe med pipen men det*
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? *er ordnet*
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *I regi av brt. Kjenner ikke nærmere detaljer.*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Kjenner ikke til*
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Indre Østfold elektro*
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Fra jan 2013*
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 6/2-2024

Sted Mysen

Signatur selger 1:

May-Lene Olansen

Signatur selger 2:



Grunnkart

Eiendom: 157/213
Adresse: Rugdeveien 33B
Dato: 01.02.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Rugdeveien 33B

Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Trykkeriet	12 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.9 km	
Mysen stasjon	20 min	🚶
Linje R22	1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min	🚆

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
481 elever, 21 klasser	1.2 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
421 elever, 17 klasser	1.1 km	
Mysen videregående skole	23 min	🚶
800 elever, 50 klasser	1.7 km	
Askim videregående skole	18 min	🚗
850 elever, 47 klasser	15.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Heggin kommunehus - Indre Østfold...	14 min	🚶
Kulturtorget Indre Østfold	16 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

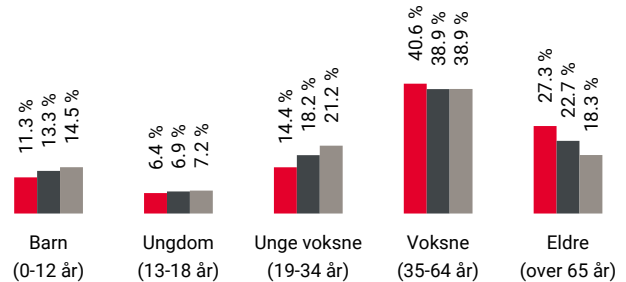
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
92 barn	0.3 km	
Symra barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
57 barn	0.8 km	
Susebakke barnehage (0-5 år)	26 min	🚶
87 barn	1.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	7 min	🚶
Kiwi Mysen	12 min	🚶
PostNord	0.9 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 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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



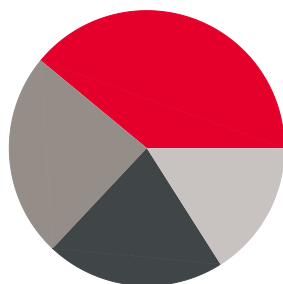
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Mini Ekeberg	6 min
	Fotball	0.4 km
	Rådyrveien balløkke	10 min
	Ballspill	0.7 km
	Family Sports Club Mysen	8 min
	Mudo Mysen	20 min

Boligmasse



39% enebolig
21% rekkehus
24% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

12 min



Vitusapotek Opsahljordet

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

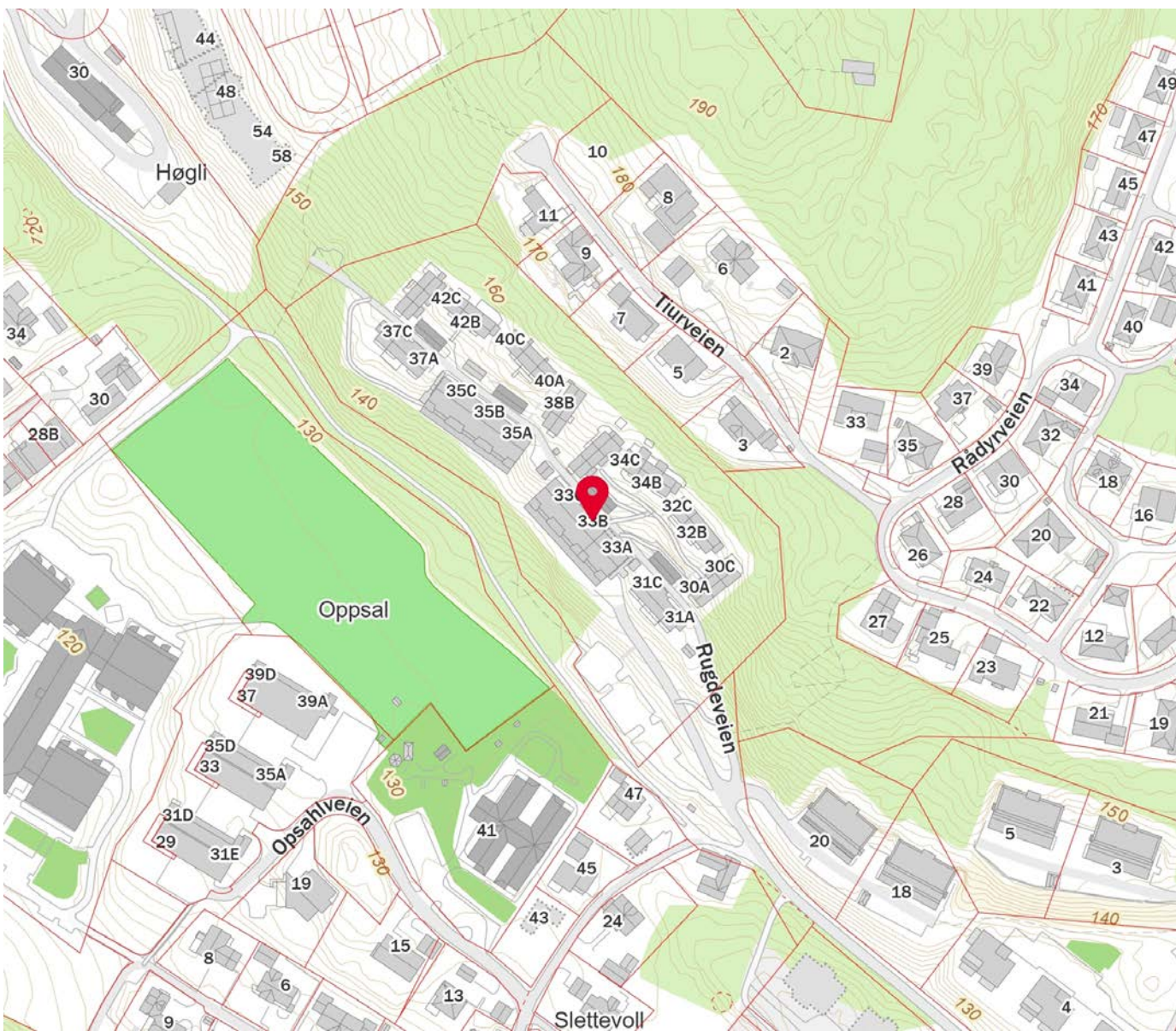
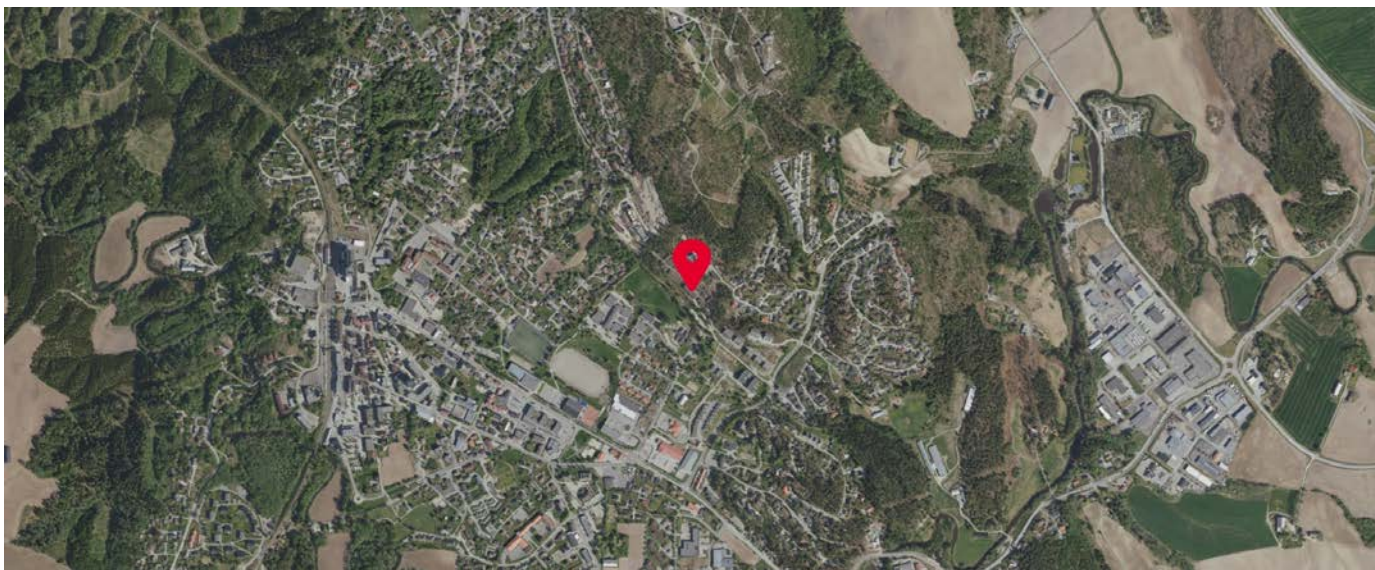
48%

Opsahl/Kirkås
Mysen
Norge

Sivilstand

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag avholdes 12.04.2023 kl 18.00, sted: Filadelfiakirken Mysen, Løvetannveien 1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Mysen, 24.03.2023

Styret for Rugdeveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag, avholdt den 12. april 2023 kl 18.00

Møtet ble åpnet av: Jonny Gammelsrud
Fra forretningsfører møtte: Hege Sand

Den oppsatte sakliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Hege Sand

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra andelseierne: 32 stemmeberettigede, 2 fullmakter
totalt: 34 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Hege Sand ble valgt til sekretær.

Laila Stubrud og Tea Danuta Bekkevold til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i innkallingen til generalforsamlingen og det foreslås at denne godkjennes.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskap for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til generalforsamlingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

VEDTEKTER

for RUGDEVEIEN BORETTSLAG, org nr. 953522055

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1983, sist endret den 13.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

RUGDEVEIEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i samme kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

VELKOMMEN TIL RUGDEVEIEN BORETTSLAG



Rugdeveien borettslag ble stiftet 21.01.1983 og består i dag av 70 leiligheter fordelt på 6 rekkehus, 4 trappehus og 2 blokkhus. Borettslaget ligger idyllisk til innerst i Rugdeveien i nedre del av Opsahlåsen med flott utsikt over Mysen by.

Innhold:

Alminnelige regler	Side 2	Sanitæranlegg	Side 4
Parkering	Side 2	Forandring i andel, oppussing og utvendig endring.	Side 4
Lading av elbil	Side 2	Oppvarming og ventilasjon	Side 4
Boder	Side 2	Brannvern	Side 5
Fellesarealer	Side 2	Branninstruks	Side 5
Tv og internett	Side 3	Nøkler og låser	Side 5
Grilling	Side 3	Adresselapper, postkasser og ringeklokker	Side 5
Ro og støy	Side 3	Vaktmester	Side 6
Søppel og renhold	Side 3	Boriportal	Side 6
Tørking av klær og banking av tepper	Side 4	Kontakte styret	Side 6
Husdyrhold	Side 4	Kontakter og brukerveiledninger	Side 7

Boligopplysninger

andel	8	Bolignr	H0102
Boligselskap	711 Rugdeveien Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	RUGDEVEIEN 33 B, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	May-lene Olausen	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 01.02.24: kr 7 973,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-02	2024-03	2024-04	2024-05	2024-06	2024-07
Felleskostnader	6 261	6 261	6 261	6 261	6 261	6 261
Stipulerte avdrag	1 015	1 015	1 015	1 015	1 015	1 015
Stipulerte renter	597	597	597	597	597	597
Strøm fryser	100	100	100	100	100	100
Total	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973	7 973

Andel fellesgjeld for andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,90% Annuitetslån, Info pr 31.01.24	12	7 170 610	119 103	29.11.21 - 30.12.31

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,90% Annuitetslån, Info pr 31.01.24	12	7 170 610	29.11.21 - 30.12.31

Selskap og eiendom

Selskap	711 Rugdeveien Borettslag (orgnr. 953522055)
Antall enheter	71
Styrets e-post	rugdeveien@borimail.no
Styreleder	Åge Jonny Gammelsrud (92045555)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85000506)
Festlestat	Nei



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett 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 eiendomsmegler. 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: Rugdeveien 33B
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Oppdragsnummer:** 1108240019**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 viderefremidlet 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:

21.02.2024

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