

aktiv.



Byframgrinna 15, 1832 ASKIM

Enebolig med fin skjermet hage og stor fin garasje. Barnevennlig, godt etablert og populært boligområde.



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 490,-
Total ink omk.: Kr 3 988 490,-
Selger: Øyvind Flugheim
Tove Feltman Stene

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 164/164 kvm
Tomtstr.: 550.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1108240256

Velkommen til Byframgrinna 15

Her har vi gleden av å presentere en bolig med fin beliggenhet på Ihlen. Boligen er oppført i 1983 og garasjen i 1984. Boligen har et totalt bruksareal på 164 kvm. Solrik fin terrasse foran stua. Hagen er skjermet og uten innsyn. Det er egen inngang til underetasjen, fra byggeåret er det innredet kjøkken og bad.

1. etg: entré/vindfang, gang, trapp, kjøkken, stue, soverom og wc-rom.
2. etg: trapp, loftstue, bad og 2 soverom.

U. etg: entré/vindfang, trapp, kjellerstue, hybelkjøkken, bad/vaskerom, hybelkjøkken og to boder.

I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje og utebod.

Ihlen ligger ca. 4 km. fra Askim indre sentrum. Rema 1000 og Kiwi ikke langt unna. Kort og trygg gangavstand til Rom barneskole og Steinerskolen samt barnehager. Fine turområder.

Velkommen til en hyggelig



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	89
Budskjema	114

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA totalt: 164 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m²

1. etasje

BRA-i: 66 m²

2. etasje

BRA-i: 39 m²

Ikke målbare arealer

Til opplysning inneholder boligen også et ikke måleverdig kott ved siden av trapp i 2 etasje på ca. 3 m² i gulvareal.

Deler av areal på balkongen i 2. etasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, balkongen har et gulvareal på ca. 4m².

Deler av areal i bod i garasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Areal er skjønsmessig beregnet til 4 m². Totalt er gulvarealet i bod 6 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Etter 01.01.2024 ble ny NS 3940:2023 gjeldende bransjestandard for arealmåling i forbindelse med salg og taksering av boliger. Romfordelingen forblir lik som i tidligere standard. Arealmålingen er utført med laser. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

550.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat, opparbeidet og beplantet med plen og busker, omkranset av hekk for skjerming. Singlet gårds plass.

Beliggenhet

Fint beliggende enebolig i barnevennlig område ca. 4 km fra Askim sentrum. I nærheten ligger Rom skole, Rom barnehage, Steinerskolen, Steinerbarnehage, Stubbeskogen gårds- og naturbarnehage AS, Rema 1000 og Kiwi. I sentrum av Askim finner du et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, kulturhus og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Smaalenene Takst AS;

Byggemåte

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

BOLIG:

Bygningen ble oppført i 1984.

Grunnmur av leca med støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende panel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

GARASJE:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vinduer og dører fra byggeår. Vippeporter i tre.

Lecavegger kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Saltak. Taket er tekket med takstein.

Det er ikke avdekket lovlighetsmangler som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Innhold

1. etasje: entré/vindfang, gang, trapp, kjøkken, stue, soverom og toalett.

2. etasje: trapp, loftstue, bad og 2 soverom.

Kjeller: entré/vindfang, trapp, kjellerstue, hybelkjøkken, bad/vaskerom, hybelkjøkken og

to boder.

I tillegg er det en dobbelgarsje og utebod.

Standard

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

Boligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Garasjen har behov for noe vedlikehold, bl.a. observeres råte i vindski, sprekker i betonggulv, mose på takstein.

Kledning og vinduer har behov for noe vedlikehold i form av vask/overflatebehandling.

AVVIK:

Terrengforhold, TG2:

Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges. De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmelting.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat), TG2:

Offentlig vann og kloakk.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

STIKKLEDNINGER:

Vannledninger: Antatt plastrør.

Plastrør ble lagt fra ca. 1975 til dags dato, og har en anbefalt brukstid på 50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.

Avløpsrør: Antatt plastrør.

Plastrør var vanlig fra ca. 1975 og per dags dato, og har en forventet levetid på 40-50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som det skal. På grunn av alderen kan imidlertid skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Byggegrunn, TG ikke undersøkt.

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fundamenter, TG ikke undersøkt.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Tillegg grunnmur, TG 2:

Det observeres en mindre sprekk i puss/leca på hjørnet ved terrasse. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnmuren å være stabil.

Årsak / Konsekvens:

En liten sprekk i grunnmuren er vanligvis ikke kritisk, men det kan likevel ha noen potensielle konsekvenser. Økt skade over tid, selv en liten sprekk kan utvide seg, spesielt i områder med frost og fukt, da vann som trenger inn kan fryse og utvide seg. Dette kan føre til at sprekken blir større med tiden.

Selv om små sprekker ofte er overfladiske, kan de indikere en viss grad av bevegelse i bygningen, som over tid kan utvikle seg til strukturelle utfordringer hvis de ikke blir overvåket.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden må holdes under oppsikt/overvåkes.

Drenering og fuktsikring, TG2:

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

Hjemmelshaver oppdaget fuktskader på kjellervegg ved utflytting av boligen, hjemmelshaver har selv gjort utbedringer langs grunnmur, på nord-vest side av boligen. Det ble oppdaget at grunnmursplaten/knotteplaten ikke var over terreng, denne er nå skjøtet tilstrekkelig over terreng.

TG2 vurderes da dreneringen er over halvparten av forventet levetid og takstmann ikke kan kontrollere at tiltaket hjemmelshaver har gjort har stoppet fuktinntrengingen.

Tilstanden må holdes under oppsikt/overvåkes. Tiltak må påregnes.

Levetider:

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Kledning, TG2:

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i grei stand. Det observeres dog punktvis skader på noen bygningsdeler, kledning og vindskier.

TG2 vurderes da det er observert stedvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

Svertesopp etc.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres vedlikehold på enkelte bygningsdeler.

Vinduer og ytterdører, TG2:

Trevinduer fra forskjellige tidsperioder. Noen helt nye og andre av eldre dato.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De nye vinduene fremstår i normalt god stand.

På enkelte vinduer og dører av eldre dato ble det observert slitasje av den grad at det må påregnes utskifting i tiden som kommer. Det er observert stedvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Ytterdører og terrassedør er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap

og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører og eventuelt utskifting i tiden som kommer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

Anbefalt tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer fra byggeår oppgraderes.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser), TG2:

Delvis takoverbygget balkong med et gulvareal på ca. 4 m², med tilgang fra loftstue.

Balkongen er tekket med terrassebord og teppe.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Høyde og åpninger på rekkverk blir vurdert mot dagens forskrift, da denne vurderingen omhandler HMS.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken.

Her må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredstiller dagens

forskriftskrav.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer), TG2:

Terrasse på ca. 31 m² med utgang fra stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon. Tekket av terrassebord.

Rekkverk er målt til ca. 89 cm høyde.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Høyde og åpninger på rekkverk blir vurdert mot dagens forskrift, da denne vurderingen omhandler HMS.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken.

Her må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Takkonstruksjon, TG2:

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Kaldt loft over midtre del av taket.

Luftespaltene i gesimser er begrenset, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 vurderes på grunn av nevnte forhold.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting mellom raft/luftespalte og undertak forbedres.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking), TG2:

Tekking fra byggeår. Undertak av trefiberplater (SU-tak) og yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG2 vurderes da tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må yttertaket skiftes i sin helhet.

Overflater - Gulv, TG2:

Antatt tilfarergulv med overflater på gulv av belegg, fliser og furugulv. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG2 vurderes da det registreres skade på overflate som for eksempel punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, knirk osv.

Se også punkt "Kjellerstue"

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvoverflater oppgraderes.

Overflater - Vegger, TG2:

Overflater på vegg av slette tapetserte flater og liggende/stående trepanel.

Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG2 vurderes da det registreres skade på overflate som for eksempel punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, knirk osv.

Se også punkt "Kjellerstue"

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må veggoverflaten i de utsatte områdene skiftes ut i sin helhet.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger), TG2:

Utlekede vegger mot terreng og tilfarergulv i rom under terreng er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Ved

hulltaking i forbindelse med fuktmåling ble det registrert isolasjon. Mer isolasjon på innsiden av grunnmuren enn utvendig anses som en risikokonstruksjon.

Anbefaler å installere en inspeksjonsluke i nedre del av vegg for å kunne observere tilstanden over tid.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Se også punkt "Kjellerstue".

Kjellerstue, TG3:

Det registreres innvendige fuktskader på vegg og gulv i kjellerstue. Svelleskader i veggoverflater og misfarging av gulvbord nærmest kjellervegg. Ved hulltaking oppdages det fuktig isolasjon og fuktig svartpapp på kjellervegg. Eksakt årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.

Vegg og gulv må åpnes for kontroll av omfang, tørk og utskifting av skadet konstruksjon.

TG3 vurderes da det er påvist skader med behov for strakstiltak.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til skaden er antas å være mangelfull fuktsikring, hjemmelshaver oppdaget at knotteplasten ikke var ført langt nok over terreng, det er dette som trolig har ført til vanninntrengningen. Hjemmelshaver har selv gjort utbedringer på utsiden av grunnmur etter at skaden ble oppdaget.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vegg og gulv skiftes i skadet område.
Ved åpning av konstruksjonen bør veggen holdes åpen lenge nok til at grunnmuren har tørket, at eksakt årsak er avklart og at videre fuktilførsel er stoppet.

Bad 2. etasje, Overflater - Gulv, TG2:

Våtromsbelegg på gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig oppbrett på våtromsgulvet rundt rørgjennomføring (vannrør)

Man bør i prinsippet unngå rørgjennomføringer i våtromsgolv, spesielt i den delen av rommet som utsettes for mest vannsøl (dusjsone). Når man ikke kan unngå rørgjennomføringer, skal man sikre at golvet likevel er tett. Det vil si minst 25mm oppbrett på våtromsgulvet over golvet høyeste punkt.

Årsak / Konsekvens:

Ved eventuell tilstopping av sluk eller lekkasje kan vann trenge igjennom våtromsbelegget.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Bad 2. etasje, Overflater - Vegger, TG2:

Baderomspanel på vegger, oppbrett av belegg fra gulv.

TG2 vurderes da det mangler tilstrekkelig fugemasse i bunnprofil og hjørneprofiler iht. monteringsanvisning.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, da det ikke registreres forhøyde fuktverdier i veggflatene, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Bad 2. etasje, Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), TG2:

Våtromsbelegg på gulv.

TG2 vurderes iht. til nevnte forhold under punkt "Overflater - Gulv".

Bad 2. etasje, Sanitærutstyr / armaturer og innredning, TG2:

Innredning med slette fronter. Servant med 1-greps blandebatteri, speil med lys og skap på vegg. Frittstående toalett, badekar med dusjgarnityr.

TG2 vurderes da det observeres svelling og avflassing på innredning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner, TG ikke undersøkt.

Det ble ikke foretatt hullboring da vegger med våtsoner er mot nabo/yttervegg. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale indikasjoner. Badet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ingen tegn til fukt i tilliggende konstruksjoner.

VASKEROM

Beskrivelse:

Badet/tettesjikt antas å være bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. Et baderom av eldre dato vil fortsatt kunne ha funksjon, men det er viktig å merke at endret bruksmønster/økt vannbelastning kan forårsake skade. Badet med dusjkabinett, med føring av vann rett til sluk, har meget sjelden skader i konstruksjon. Kabinettet sparer gulv og vegger for direkte vannpåkjenning. Jevnlig rensing av sluk er likevel viktig. Feil i tetting rundt sluk, er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Våtrommet må totalrehabiliteres for å tilfredsstillere dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, og røranlegg dokumenteres.

Vaskerom, Overflater - Gulv, TG2:

Fliser på gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 vurderes da det observeres symptom på avvik som for eksempel svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvoverflatene oppgraderes.

Vaskerom, Overflater - Vegger, TG2:

Panel på vegger. I grei stand iht. alder.

Panel er ikke godkjent som tettesjikt i våtsoner.

Se punkt "Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)".

Vaskerom, Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), TG3:

Membran er ikke tilfredsstillende eller ikke til stede.

Ikke synlig membran i sluk.

Panel på vegg i våtsoner. Ved bruk av dusjkabinett kan veggpartiene som dekkes av kabinettet betraktes som våtsone, og veggene ellers som tørre soner. Badet med dusjkabinett, med føring av vann rett til sluk, har meget sjelden skader i konstruksjon. Kabinettet sparer gulv og vegger for direkte vannpåkjenning.

Vaskerom, Ventilasjon, TG2:

Det vurderes å være for liten luftmengde eller manglende overstrømning. Det er kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft. Manglende luftespalte under dør.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må mekanisk avtrekksvifte monteres og tilluft fra tilstøtende rom.

Vaskerom, Sanitærutstyr/armaturer og innredning, TG2:

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med servant, 1-greps blandebatteri, speil og skap på vegg. Frittstående toalett. Dusjkabinett stående i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det er sprekk i bunnen av dusjkabinett.

Toalett, 1. Etasje, Overflater - Gulv, TG2:

Belegg på gulv, med normal bruksslitasje.

TG2 vurderes da det registreres knirk i undergulv.

Årsak / Konsekvens:

Toalettrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må årsak til knirk utbedres.

Kjøkken 1. etasje, Overflater - Gulv, TG2:

Laminat på gulv.

TG2 vurderes da det registreres svelling/fuktskade i overflaten. Knirk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må laminatgulv skiftes.

Kjøkken 1. etasje, Avtrekk, TG2:

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

TG2 vurderes da det registreres noe dårlig avtrekk fra vifte.

Årsak / Konsekvens:

Rens og vask av filter.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekk utbedres.

Kjøkken 1. etasje, Innredning, TG2:

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Komfyrvakt og vannstopper kom som et krav i 2010. Ved rehabilitering etter 2010 gjelder kravet om vannstopper, fastmontert komfyrvakt gjelder dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Sokler på innredning ikke montert på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det registreres noe svelleskader på innredning under kjøkkenkum.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede skap utbedres.

Kjøkken kjeller, Overflater - Gulv, TG 2:

Furugulv i grei stand iht. alder.

TG2 vurderes da det registreres noe knirk og oppsprekking i gulv. Sprekker mellom gamle gulv anses som normalt.

Kjøkken kjeller, Innredning, TG2:

Delvis selvbygget innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast. Ventilator over platetopp med utkast ut av yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Innredning fremstår med noe behov for vedlikehold.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Komfyrvakt og vannstopper kom som et krav i 2010. Ved rehabilitering etter 2010 gjelder kravet om vannstopper, fastmontert komfyrvakt gjelder dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

TG2 vurderes da det registreres svelleskader og avflassing på innredning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede fronter og benkeplate skiftes/utbedres.

Kjeller, Gulv på grunn, TG2:

Tilfarer av tre på grunn.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:

Største totalt målte avvik i rom var 13mm. (1 gang). Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode. Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalt tiltak:

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

Innvendige trapper, TG2:

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Noe knirk, merker og riper, som forventet iht. alder. Mangler håndlist nederste del mot kjeller.

TG2 vurderes da innvendig trapp mangler en håndlist.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må manglende håndlist monteres.

Skorsteiner inne i huset, TG2:

Skorstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen. Rehabilert med stålpåpe i ca. 2014, etter pipebrann.

TG2 vurderes da ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe. Under luka skal golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Radon, TG2:

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Påbud med radonsperre i boliger etter 2011. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området, som er den laveste aktsomhetsgraden.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Andre rom, Overflater - Gulv, TG2:

I hovedsak laminat, belegg og parkett på gulvene med noe bruksslitasje. TG2 vurderes da det er stedvise skader på overflate som punktvis knirk, riss,svelling med mer.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes. Det må alltid påregnes noe overflate-oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Andre rom, Overflate himling soverom 2.etasje, TG3:

Svelleskader i tak-ess rundt pipe. Fortsatt forhøyde fuktverdier i himlingen ved fuktmåling av overflatene.

Skadene skyldes trolig utett pipebeslag som nå er skiftet.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må himlingen skiftes og eventuell gjenværende fukt i konstruksjon tørkes.

Vannrør (stoppekran), TG2:

Vannrør er i kobber. Stoppekran i innkasset i vegg på vaskerom er funksjonstestet ok. TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom), TG2:

Synlige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Varmtvannsbereder, TG ikke undersøkt.

Manglende tilgang til VVB. VVB er gjemt i kasse på vaskerom. Hjemmelshaver opplyser at VVB er skiftet ca. år 2000.

Tilkoblinger og tilstand ikke mulig å vurdere.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget:

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår. Det er ingen avvik som tilsier behov for utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget:

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen.

Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndelig, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

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.

Selger opplyser at oppvaskmaskin og komfyr i kjeller medfølger salget. Postkasse følger ikke med i salget.

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass utenfor garasjen.

Radonmåling

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Påbud med radonsperre i boliger etter 2011.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området, som er den laveste aktsomhetsgraden.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Diverse

Garasjen står på utsiden av byggegrensen og vil ved rivning på grunn av for eksempel brann, ikke kunne påregnes oppbygd på samme plass på tomta (jfr. byggegrensen). Enhet for byggesaker kan også med hjemmel i reguleringsplanen avslå søknad om tilbygg/påbygg.

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har registrert en innsatspeis i stua. Det har hatt tilsyn og feiing den 05.08.2024, og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det er pliktig medlemskap i velforening.

Energi

Oppvarming

Vedovn i 1.etasje, varmekabler og elektrisk for øvrig.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 15 911

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette er en prognose for de kommuneale avgiftene for 2025, og omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 996 652

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 787 276

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 113 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/96/113:

05.08.1982 - Dokumentnr: 5061 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

07.01.1982 - Dokumentnr: 163 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:96 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 166624 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:96 Bnr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 850001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:96 Bnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg enebolig datert 21.09.1988.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning/fordelingsnett. Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig ihht. reguleringsplan "Ihlen boligområde Id 012419810002", vedtatt 17.06.1981.

Kommuneplanens arealdel PlanId 3014202101 for perioden 2024-2035 med formål nåværende boligbebyggelse.

Mulig inngrep på reguleringsplan:

Garasjen står på utsiden av byggegrensen og vil ved rivning på grunn av for eksempel brann, ikke kunne påregnes oppbygd på samme plass på tomte (jfr. byggegrensen).

Enhet for byggesaker kan også med hjemmel i reguleringsplanen avslå søknad om tilbygg/påbygg.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 490 (Omkostninger totalt)

113 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 003 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 006 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 490

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,48% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

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

Salgsoppgavedato

25.11.2024





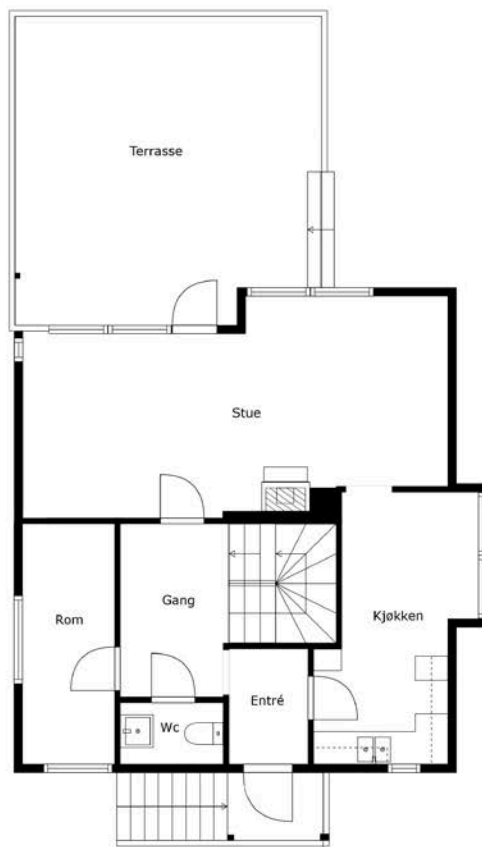


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

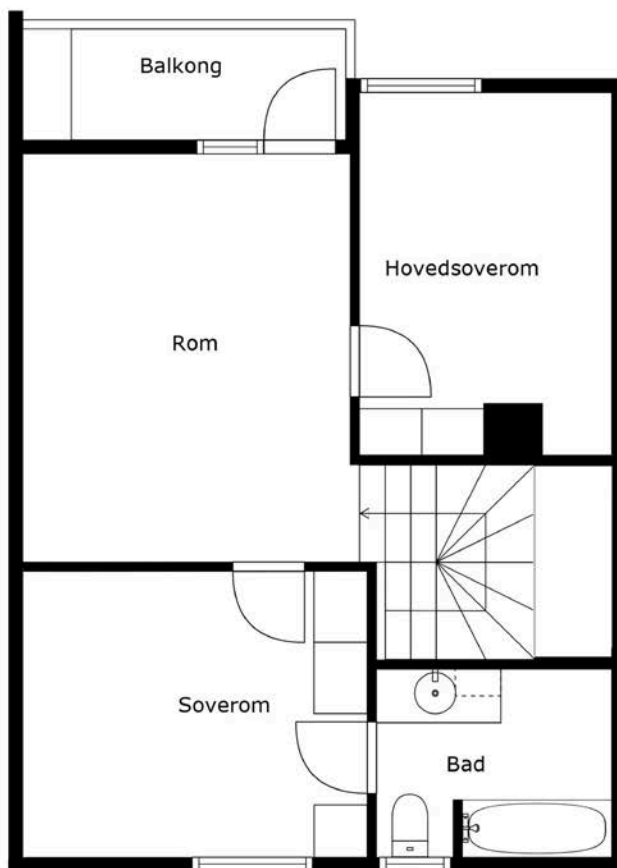












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









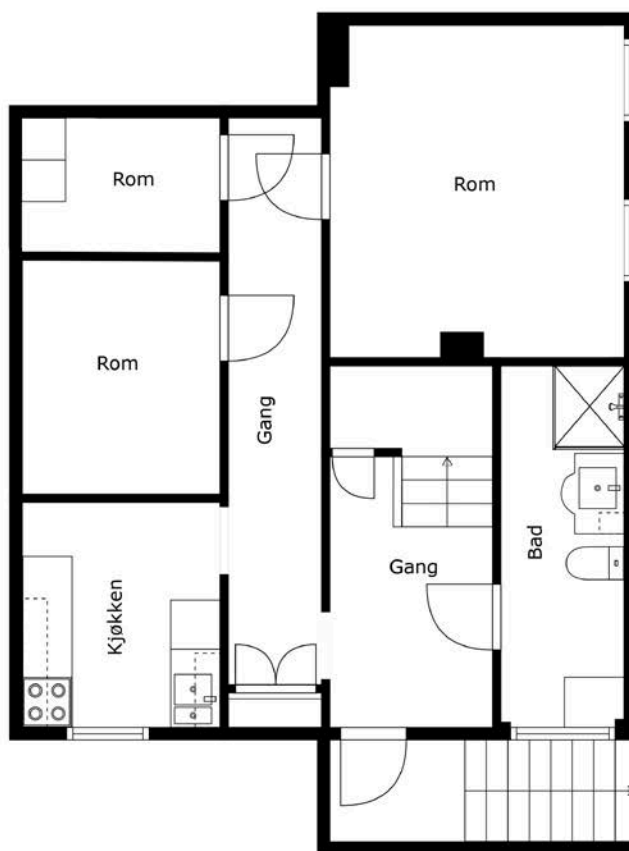


FOTO
ettersom

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr: 96 Bnr: 113



Bygningssakkyndig

Lasse Sandaker

Rapport kode: 123835

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024



Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: lasse@sb-as.no
Telefon: 48029271



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Morkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Bygningsssakkyndig - Lasse Sandaker

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skadetaksering, naturskade og tilstandsanalyse av bolig.

Mer enn 15 års erfaring fra vedlikehold, oppføring og tilstandsanalyse av boliger.



Godkjenningsmerker / logoer



Bygg- og tømrermester
Lovbeskyttet tittel for
håndverkere med mesterbrev



Alle våre takstmenn
er byggmestre med
lang erfaring som
utøvende håndverker



Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

Sertifisert for naturskade

Medlem av

NITO

Takstnettverk

Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke

bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsstidspunkt.

EGNE FORUTSETNINGER:

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
30 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - 2.etasje

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - 1.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1.etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Vaskerom

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Kjøkken - Kjeller

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

TG 2
34 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Tillegg grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 2.etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1.etasje

Overflater - Gulv

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:
Lasse Sandaker
Opprettet: 22.10.2024
Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: lasse@sb-as.no
Telefon: 48029271



Kjøkken - 1.etasje

Overflater - Gulv

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Kjeller

Overflater - Gulv

Innredning

TG 3
3 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjellerstue

30 000,-

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflate himling soverom 2.etasje

15 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Estimerte kostnader på TG3

45 000,-

TG IU
2 stk**Bad - 2.etasje**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereeder

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**GENERELT**

Boligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen ble oppført i 1984.

Grunnmur av leca med støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende panel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).**GULV**

Fliser på vaskerom og gang. Laminat, parkett, belegg og furugulv i øvrige rom.

VEGGER

Baderomspanel bad. I hovedsak malte slette og tapetsert overflater, panel, malt strie, panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING

I hovedsak himlinger av tak-ess, panel og malte slette flater.

INNREDNING.**BAD 2.etasje:**

Innredning med slette fronter. Servant med 1-greps blandebatteri, speil med lys og skap på vegg. Frittstående toalett, badekar med dusjgarnityr.

KJØKKEN:

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

HYBELKJØKKEN:

Delvis selvbygget innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast. Ventilator over platetopp med utkast ut av yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Innredning fremstår med noe behov for vedlikehold.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

VASKEROM:

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med servant, 1-greps blandebatteri, speil og skap på vegg. Frittstående toalett. Dusjkabinett stående i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin. VVB og stoppekran innkasset.

OPPVARMING:

Vedovn i 1.etasje, varmekabler og elektrisk for øvrig.

PARKERING:

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass utenfor garasjen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Stene Tove Feltman **Rekvirert dato:** 21.10.2024

Besiktigelse

Til stede: Øyvind Flugheim **Besiktigelsesdato:** 25.10.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3118	96	113

Adresse: Byframgrinna 15, 1832 Askim **Kommune:** Indre Østfold

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Stene Tove Feltman
Øyvind Flugheim

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tidligere salgsoppgave	2000	
Tidligere tilstandsrapport	10.01.1996	

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossvøien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
-------------	-----------

Tramex MRH III Hygro-i 2	Universal fuktmåler for direkte måling i treverk og betong eller RF måling i bygningsmaterialer.
--------------------------	--

Dewalt DCE089D1G	Selvnivellerende krysslaser, nivelleringsnøyaktighet ±0,3 mm/m.
------------------	---

Bosch GLM 50 C	Avstandsmåler
----------------	---------------

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	550
----------------------------------	-----

Type tomt:	Eiet
------------	------

Areal innhentet fra:	Kommunekart
----------------------	-------------

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat, opparbeidet og beplantet med plen og busker, omkranset av hekk for skjerming. Singlet gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

1983		
------	--	--



Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Garasje

Byggeår

1984



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etasje	66	66	
2.etasje	39	39	
Kjeller	59	49	10
Sum:	164	154	10

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etasje	Entré/vindfang, Gang, Trapp, Soverom, Toalett, Kjøkken, Stue	
2.etasje	Loftstue, 2 Soverom, Bad, Trapp	
Kjeller	Entré/vindfang, Bad/Vaskerom, Kjellerstue, Hybelkjøkken, Trapp	2 Boder

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1.etasje	66	31
2.etasje	39	2
Kjeller	59	
Sum:	164	33
Sum BRA:	164	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-i: Entré/vindfang, Gang, Trapp, Soverom, Toalett, Kjøkken, Stue TBA: Terrasse
2.etasje	BRA-i: Loftstue, 2 Soverom, Bad, Trapp TBA: Balkong
Kjeller	BRA-i: Entré/vindfang, Bad/Vaskerom, Kjellerstue, Hybelkjøkken, Trapp, 2 Boder

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etasje Garasje	39
1.etasje Bod	4
Sum:	43
Sum BRA:	43

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje Garasje	BRA-e: Garasje
1.etasje Bod	BRA-e: Bod

Kommentar til arealopplysninger

Etter 01.01.2024 ble ny NS 3940:2023 gjeldende bransjestandard for arealmåling i forbindelse med salg og taksering av boliger. Romfordelingen forblir lik som i tidligere standard. Arealmålingen er utført med laser. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Til opplysning inneholder boligen også et ikke måleverdig kott ved siden av trapp i 2 etasje på ca. 3 m² i gulvareal.

Deler av areal på balkongen i 2.etasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, balkongen har et gulvareal på ca. 4m².

Deler av areal i bod i garasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Areal er skjønnsmessig beregnet til 4 m². Totalt er gulvarealet i bod 6 m².

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2**Terrengforhold**

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges. De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmelting.

TG 2**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**

Offentlig vann og kloakk.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

STIKKLEDNINGER:

Vannledninger:

Antatt plastrør.

Plastrør ble lagt fra ca. 1975 til dags dato, og har en anbefalt brukstid på 50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.

Avløpsrør:

Antatt plastrør.

Plastrør var vanlig fra ca. 1975 og per dags dato, og har en forventet levetid på 40-50 år. Etter dette må utskiftning påregnes.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som det skal. På grunn av alderen kan imidlertid skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1

Grunnmur

Murt sokkel av lettklinker (Leca). Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til store sprekker eller svikt i grunnmuren, med behov for strakstiltak. Fremstår i normalt god stand.

TG 2

Tillegg grunnmur

Det observeres en mindre sprekk i puss/leca på hjørnet ved terrasse. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnmuren å være stabil.

Årsak / Konsekvens:

En liten sprekk i grunnmuren er vanligvis ikke kritisk, men det kan likevel ha noen potensielle konsekvenser. Økt skade over tid, selv en liten sprekk kan utvide seg, spesielt i områder med frost og fukt, da vann som trenger inn kan fryse og utvide seg. Dette kan føre til at sprekken blir større med tiden.

Selv om små sprekker ofte er overfladiske, kan de indikere en viss grad av bevegelse i bygningen, som over tid kan utvikle seg til strukturelle utfordringer hvis de ikke blir overvåket.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden må holdes under oppsikt/overvåkes.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Bilder



Sprekk i grunnmur.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuksikring

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår. Hjemmelshaver oppdaget fukskader på kjellervegg ved utflytting av boligen, hjemmelshaver har selv gjort utbedringer langs grunnmur, på nord-vest side av boligen. Det ble oppdaget at grunnmursplaten/knotteplasten ikke var over terreng, denne er nå skjøtet tilstrekkelig over terreng.

TG2 vurderes da dreneringen er over halvparten av forventet levetid og takstmann ikke kan kontrollere at tiltaket hjemmelshaver har gjort har stoppet fuktinntrengingen.

Tilstanden må holdes under oppsikt/overvåkes. Tiltak må påregnes.

Levetider

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemler. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 2

Kledning

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i grei stand. Det observeres dog punktvis skader på noen bygningsdeler, kledning og vindskier.

TG2 vurderes da det er observeres stedvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Svertesopp etc.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres vedlikehold på enkelte bygningsdeler.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Trevinduer fra forskjellige tidsperioder. Noen helt nye og andre av eldre dato.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De nye vinduene fremstår i normalt god stand.

På enkelte vinduer og dører av eldre dato ble det observert slitasje av den grad at det må påregnes utskifting i tiden som kommer. Det er observert stedvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Ytterdører og terrassedør er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører og eventuelt utskifting i tiden som kkommer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

Anbefalt tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer fra byggeår oppgraderes.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Delvis takoverbygget balkong med et gulvareal på ca. 4 m², med tilgang fra loftstue.

Balkongen er tekket med terrassebord og teppe.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Høyde og åpninger på rekkverk blir vurdert mot dagens forskrift, da denne vurderingen omhandler HMS.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken.

Her må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)**

Terrasse på ca. 31 m² med utgang fra stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon. Tekket av terrassebord.

Rekkverk er målt til ca. 89 cm høyde.

TG2 vurderes da rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde.

Høyde og åpninger på rekkverk blir vurdert mot dagens forskrift, da denne vurderingen omhandler HMS.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken.

Her må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Kaldt loft over midtre del av taket.

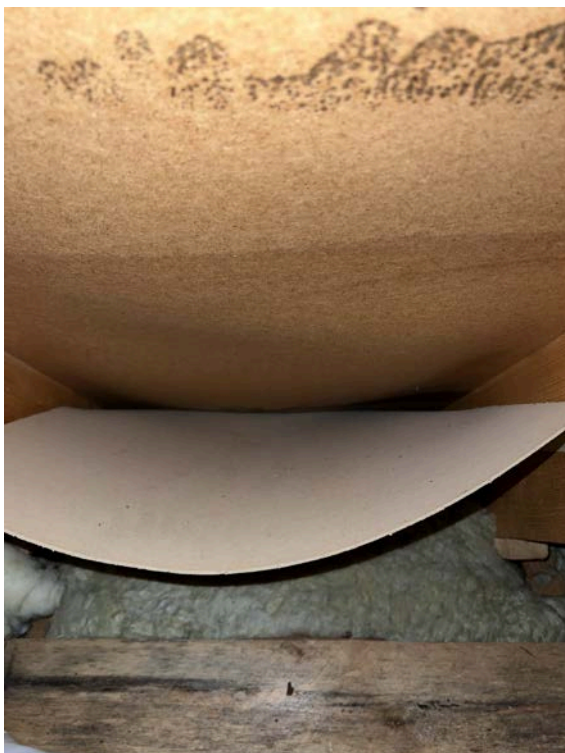
Luftespaltene i gesimser er begrenset, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 vurderes på grunn av nevnte forhold.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting mellom raft/luftespalte og undertak forbedres.

Bilder



Manglende lufting mellom raftepapp/luftespalteskive og undertak.



Misfarging på undertak, antas å være sotrester fra tidligere pipebrann.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak er fra byggeår, 1983. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking fra byggeår. Undertak av trefiberplater (SU-tak) og yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG2 vurderes da tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må yttertaket skiftes i sin helhet.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn er montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Nytt helbeslått pipebeslag fra 2024. Skiftet grunnet lekkasje rundt pipe.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp i metall med utkast til drenerør.

TG 1

Beslag

Vindusbeslag av plastbelagt stål, i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Antatt tilfarergulv med overflater på gulv av belegg, fliser og furugulv. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG2 vurderes da det registreres skade på overflate som for eksempel punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, knirk osv.

Se også punkt "Kjellerstue"

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvoverflater oppgraderes.

TG 2

Overflater - Vegger

Overflater på vegg av slette tapetserte flater og liggende/stående trepanel. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG2 vurderes da det registreres skade på overflate som for eksempel punktvis bom, riss, svelling, oppsprekking, knirk osv.

Se også punkt "Kjellerstue"

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må veggoverflaten i de utsatte områdene skiftes ut i sin helhet.

TG 1

Overflater - Himling

Overflater i himling av panel og malte slette overflater. Fremstår i grei stand med normal bruksslitasje ihht. alder.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Utlekede vegger mot terreng og tilfarergulv i rom under terreng er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Ved hulltaking i forbindelse med fuktmåling ble det registrert isolasjon. Mer isolasjon på innsiden av grunnmuren enn utvendig anses som en risikokonstruksjon. Anbefaler å installere en inspeksjonsluke i nedre del av vegg for å kunne observere tilstanden over tid.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Se også punkt "Kjellerstue"

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon av veggventiler.

TG 3

Kjellerstue

Det registreres innvendige fuktskader på vegg og gulv i kjellerstue. Svelleskader i veggoverflater og misfarging av gulvbord nærmest kjellervegg. Ved hulltaking oppdages det fuktig isolasjon og fuktig svartpapp på kjellervegg. Eksakt årsak bør avklares og videre fuktilførsel bør stoppes.

Vegg og gulv må åpnes for kontroll av omfang, tørk og utskifting av skadet konstruksjon.

TG3 vurderes da det er påvist skader med behov for strakstiltak.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til skaden er antas å være mangelfull fuktsikring, hjemmelshaver oppdaget at knotteplasten ikke var ført langt nok over terreng, det er dette som trolig har ført til vanninntrengningen. Hjemmelshaver har selv gjort utbedringer på utsiden av grunnmur etter at skaden ble oppdaget.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vegg og gulv skiftes i skadet område. Ved åpning av konstruksjonen bør veggen holdes åpen lenge nok til at grunnmuren har tørket, at eksakt årsak er avklart og at videre fuktilførsel er stoppet.

Estimert kostnad:

30 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Utskifting av gulv og vegg.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Bilder



Oversikt kjellerstue



Bildet viser skader på gulv og vegg.

Bad 2.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2021

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 vurderes da det registreres utilstrekkelig oppbrett på våtromsgulvet rundt rørgjennomføring (vannrør)

Man bør i prinsippet unngå rørgjennomføringer i våtromsgolv, spesielt i den delen av rommet som utsettes for mest vannsøl (dusjsone). Når man ikke kan unngå rørgjennomføringer, skal man sikre at golvet likevel er tett. Det vil si minst 25mm oppbrett på våtromsgulvet over golvet høyeste punkt.

Årsak / Konsekvens:

Ved eventuell tilstopping av sluk eller lekkasje kan vann trenge igjennom våtromsbelegget.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Overflater - Vegger

Baderomspanel på vegger, oppbrett av belegg fra gulv.

TG2 vurderes da det mangler tilstrekkelig fugemasse i bunnprofil og hjørneprofiler iht. monteringsanvisning.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, da det ikke registreres forhøyde fuktverdier i veggflatene, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtromsbelegg på gulv.

TG2 vurderes iht. til nevnte forhold under punkt "Overflater - Gulv"

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

God avrenning fra servant.

God tilførsel av vann.

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i tak.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter. Servant med 1-greps blandebatteri, speil med lys og skap på vegg. Frittstående toalett, badekar med dusjgarnityr.

TG2 vurderes da det observeres svelling og avflassing på innredning.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble ikke foretatt hullboring da vegger med våtsoner er mot nabo/yttervegg.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, det ble ikke avdekket unormale indikasjoner. Badet fremstår tørt på befaringdagen.

Ingen tegn til fukt i tilliggende konstruksjoner.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossvøien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Bilder



Sprekk mellom plate og hjørneprofil, fugemassen skal "tyte" ut ved montering av del 2 av hjørneprofil.



"Løst" utvendig hjørne,



Ikke helt fullt med fugemasse mellom plate og bunnprofil.



For liten oppbrett rundt rørgjennomføring.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet/tettesjikt antas å være bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. Et baderom av eldre dato vil fortsatt kunne ha funksjon, men det er viktig å merke at endret bruksmønster/økt vannbelastning kan forårsake skade. Badet med dusjkabinett, med føring av vann rett til sluk, har meget sjelden skader i konstruksjon. Kabinettet sparer gulv og vegger for direkte vannpåkjenning. Jevnlig rensing av sluk er likevel viktig. Feil i tetting rundt sluk, er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Våtrommet må totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, og røranlegg dokumenteres.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG2 vurderes da det observeres symptom på avvik som for eksempel svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvoverflatene oppgraderes.

TG 2

Overflater - Vegger

Panel på vegger. I grei stand iht. alder.

Panel er ikke godkjent som tettesjikt i våtsoner.

Se punkt "Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)"

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling. I grei stand iht. alder

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er ikke tilfredsstillende eller ikke til stede.

Ikke synlig membran i sluk.

Panel på vegg i våtsoner. Ved bruk av dusjkabinett kan veggpartiene som dekkes av kabinettet betraktes som våtsone, og veggene ellers som tørre soner. Badet med dusjkabinett, med føring av vann rett til sluk, har meget sjelden skader i konstruksjon. Kabinettet sparer gulv og vegger for direkte vannpåkjenning.

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberrør.

God avrenning fra servant.

God tilførsel av vann.

Synlige avløpsrør av plast.

TG 2

Ventilasjon

Det vurderes å være for liten luftmengde eller manglende overstrømning. Det er kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft. Manglende luftespalte under dør.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må mekanisk avtrekksvifte monteres og tilluft fra tilstøtende rom. .

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med servant, 1-greps blandebatteri, speil og skap på vegg. Frittstående toalett. Dusjkabinett stående i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det er sprekk i bunnen av dusjkabinett.

Toalett (ikke våtrom) 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg på gulv, med normal bruksslitasje.

TG2 vurderes da det registreres knirk i undergulv.

Årsak / Konsekvens:

Toalettrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må årsak til knirk utbedres.

TG 1

Overflater - Vegger

MDF-panel på vegger med normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess i himling med normal bruksslitasje.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørbblad.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter og servant med 1-greps blandebatteri og speil. Frittstående toalett. Lys over speil ikke tilkoblet strøm.

Kjøkken 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

TG2 vurderes da det registreres svelling/fuktskade i overflaten. Knirk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må laminatgulv skiftes.

TG 1

Overflater - Vegger

Slette malte overflater med strie, fliser over kjøkkenbenk. Normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess i himling med normal bruksslitasje.

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberør.

Avløpsrør av plast.

God vannmengde fra vannkran.

God avrenning ved åpen vannkran.

TG 2

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

TG2 vurderes da det registreres noe dårlig avtrekk fra vifte.

Årsak / Konsekvens:

Rens og vask av filter.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekk utbedres.

TG 2

Innredning

Innredning av L-format med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Plass for

kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Komfyrvakt og vannstopper kom som et krav i 2010. Ved rehabilitering etter 2010 gjelder kravet om vannstopper, fastmontert komfyrvakt gjelder dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Sokler på innredning ikke montert på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det registreres noe svelleskader på innredning under kjøkkenkum.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede skap utbedres.

Kjøkken Kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eldre hybelkjøkken i kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Furugulv i grei stand iht. alder.

TG2 vurderes da det registreres noe knirk og oppsprekking i gulv. Sprekker mellom gamle gulv anses som normalt.

TG 1

Overflater - Vegger

Liggende lakkert panel på vegger med normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

God vannmengde fra vannkran.

God avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over komfyr med rør ut av yttervegg.

TG 2

Innredning

Delvis selvbygget innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast. Ventilator over platetopp med utkast ut av yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys/stikkontakter.

Innredning fremstår med noe behov for vedlikehold.

Vannstopper: Nei

Komfyrvakt: Nei

Komfyrvakt og vannstopper kom som et krav i 2010. Ved rehabilitering etter 2010 gjelder kravet om vannstopper, fastmontert komfyrvakt gjelder dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

TG2 vurderes da det registreres svelleskader og avflassing på innredning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede fronter og benkeplate skiftes/utbedres.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller av tre mellom 1. og 2.etasje.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:
Største totalt målte avvik i rom var 10mm. (På loftsstue)
Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG1 for etasjeskiller iht NS 3600.
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Etasjeskiller av tre mellom kjeller og 1.etasje.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:
Største totalt målte avvik i rom var 8mm. (I stue)
Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG1 for etasjeskiller iht NS 3600.
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

TG 2

Gulv på grunn

Tilfarer av tre på grunn.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilgjengelige overflater med laser:
Største totalt målte avvik i rom var 13mm. (I gang)
Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.
Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalt tiltak:

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Noe knirk, merker og riper, som forventet iht. alder.
Mangler håndlist nederste del mot kjeller.

TG2 vurderes da innvendig trapp mangler en håndlist.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må manglende håndlist monteres.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Dovre Ildsted fra ca. 2010.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen. Rehabilert med stålpipe i ca. 2014, etter pipebrann.

TG2 vurderes da ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe. Under luka skal golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Bilder



Under luka skal golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Påbud med radonsperre i boliger etter 2011.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området, som er den laveste aktsomhetsgraden.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

I hovedsak laminat, belegg og parkett på gulvene med noe bruksslitasje.

TG2 vurderes da det er stedvise skader på overflate som punktvis knirk, riss, svelling med mer.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes.

Det må alltid påregnes noe overflate-oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1**Overflater - Vegger**

I hovedsak malte slette og tapetsert overflater, panel, malt strie, panelplater på veggoverflatene med noe bruksslitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

I hovedsak himlinger av tak-ess og panel med normal bruksslitasje.

Se i tillegg eget punkt om soverom i 2.etasje.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturlig ventilasjon med ventiler i topp av vinduer og ventiler i vegg, som forventet for byggeår.

TG 3**Overflate himling soverom 2.etasje**

Svelleskader i tak-ess rundt pipe. Fortsatt forhøyde fuktverdier i himlingen ved fuktmåling av overflatene.

Skadene skyldes trolig utett pipebeslag som nå er skiftet.

Årsak / Konsekvens:**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må himlingen skiftes og eventuell gjenværende fukt i konstruksjon tørkes.

Estimert kostnad: **Kommentar til estimert kostnad:**

15 000,-

Utskifting av himling på soverom.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i kobber. Stoppekran i innkasset i vegg på vaskerom er funksjonstestet ok.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har.

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

TG IU**Varmtvannsbereeder**

Manglende tilgang til VVB. VVB er gjemt i kasse på vaskerom. Hjemmelshaver opplyser at VVB er skiftet ca. år 2000.

Tilkoblinger og tilstand ikke mulig å vurdere.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossvøien 133

1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har mekanisk punktavtrekk. Avtrekksvifte er plassert på loft med utkast ut av pipe i tak. Ventilasjon basert på avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft via ventiler i vinduer/ventiler i yttervegg på oppholdsrom og soverom.

Naturlig ventilasjon i øvrige rom.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bruksareal ca. 45 m², inkludert gulvarealet i bod. Byggeår 1984.

Grunnmur:

Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:

Vinduer og dører fra byggeår.

Vippeporter i tre.

Innkjøringsmål (b x h) 2,30 m x 1,90 m.

Yttervegg:

Lecavegger kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Renner og beslag:

Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Taktekking:

Taket er tekket med takstein.

Garasjen har behov for noe vedlikehold, bl.a. observeres råte i vindski, sprekker i betonggulv, mose på takstein.

Kledning og vinduer har behov for noe vedlikehold i form av vask/overflatebehandling.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysnings spørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1983	Det elektriske anlegget er fra byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det kun er brukt autorisert elektro-virksomhet på utførte arbeider.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Arbeider på bad. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2014	Det er fremvist dokumentasjon på tilfredsstillende resultat på det elektriske anlegget fra Infratek.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært brann, branttilløp eller varmegang i boligens elektriske anlegg.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med antall sikringer.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, ingen avvik observert.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Varmekabler og innfelt belysning antas å være fra byggeår, ingen fremlagt dokumentasjon.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Synlige hull/gjennomføringer i sikringsskap fremstår tette.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Det er ingen avvik som tilsier behov for utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår. Det er ingen avvik som tilsier behov for utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	Noen av rommene i kjeller har ikke rømningsvei iht. til forskrift. Ekstra rømning må etableres før rommene kan brukes til varig opphold.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørksfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Holm-Johansen

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt brann-celleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brann-celler og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brann-celler etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Det er ikke avdekket lovlighetsmangler som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Markedsanalyse

Reguleringsmessige forhold

Planidentifikasjon: 012419810002

Plannavn: Ihlen boligområde

Forholdene på- og rundt tomten er ment til boligbebyggelse.

Byframgrinna 15

1832 Askim

Gnr.: 96 Bnr.: 113

Bygningsansvarlig:

Lasse Sandaker

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 07.11.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: lasse@sb-as.no

Telefon: 48029271



Smaalenene takstsent
Takstingenier J. Holm-Johansen

Signatur

Signatur

Lasse Sandaker

Trøgstad - 07.11.2024

Sted - Dato

LASSE SANDAKER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240256	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Feltman Stene	Øyvind Flugheim
Gateadresse	
Byframgrinna 15	
Poststed	Postnr
ASKIM	1832
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbanepersonalets forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240256

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Venter på samsvarserklæring fra elektriker.
Arbeid utført av	Ski VVS rørlegger, Elektriker Terje Sørlie, Snekker Remy Thygesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Utført av fagmann
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Etter gjeldende regler
-------------	------------------------

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lekkasje i kjeller, antagelig pga. dreneringsplate som stoppet ca.20 cm under bakkenivå. Det er utbedret utvendig.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vannlekkasje ved pipe. Nytt beslag er montert.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Liten sprekk i trapp og ved et hjørne.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt varmekabler i bad kjeller, var tidligere lov da jeg har A-sertifikat (høyspent). Er nå ikke lenger lov.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av EI-anlegg for noen år siden
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Feltman Stene	26b619946de3a3883d8b5d c03bc0e38ac6dff725	19.11.2024 18:09:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Flugheim	4d1b5a2408052d7131472bd 697ddf55990d9279	19.11.2024 11:01:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240256

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

Nabolagsprofil

Byframgrinna 15 - Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Byframveien Linje 404, 406	3 min	0.2 km
Askim stasjon Linje R22	6 min	3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 58 min	

Skoler

Rom skole (1-7 kl.) 213 elever, 16 klasser	14 min	1 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) 138 elever, 10 klasser	22 min	1.6 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	7 min	4.3 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 10 klasser	7 min	5.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	8 min	4.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	15 min	17.2 km

Ladepunkt for el-bil

Rom skole Indre Østfold Kommune	15 min
---------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

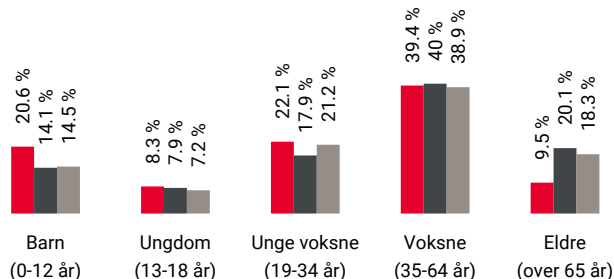
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ihlen/Tovenga	1 505	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år) 38 barn	14 min	1 km
Rom barnehage (1-5 år) 114 barn	15 min	1.1 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	3 min	2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hurrahølet	23 min	
Kiwi Hurrahølet PostNord	24 min	1.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Ihlen nord - ballplass Ballspill	3 min	0.2 km
	Rom skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.1 km
	Askim treningssenter	4 min	
	Invictus treningssenter	5 min	

Boligmasse



- 59% enebolig
- 7% rekkehus
- 18% blokk
- 16% annet

«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

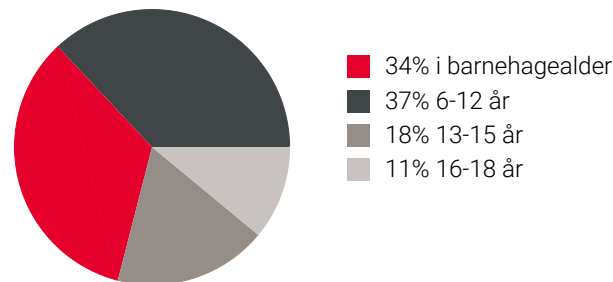
Sitat fra en lokalkjent



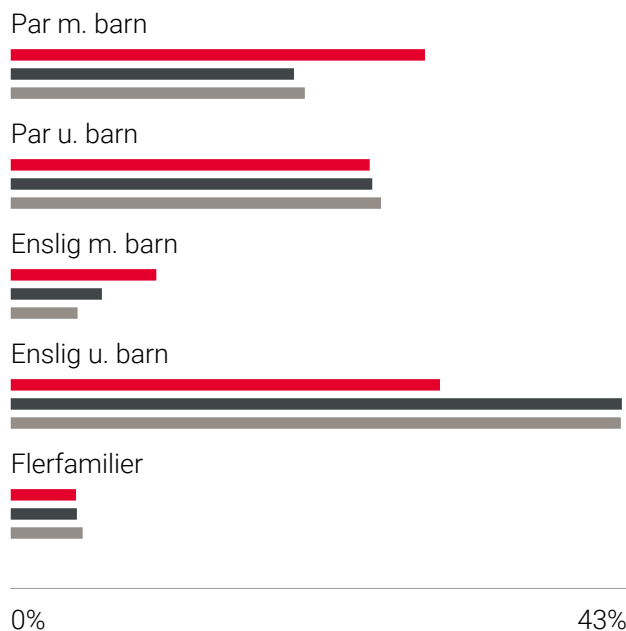
Varer/Tjenester

	Askimtorget	7 min
	Vitusapotek Hurrahølet	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



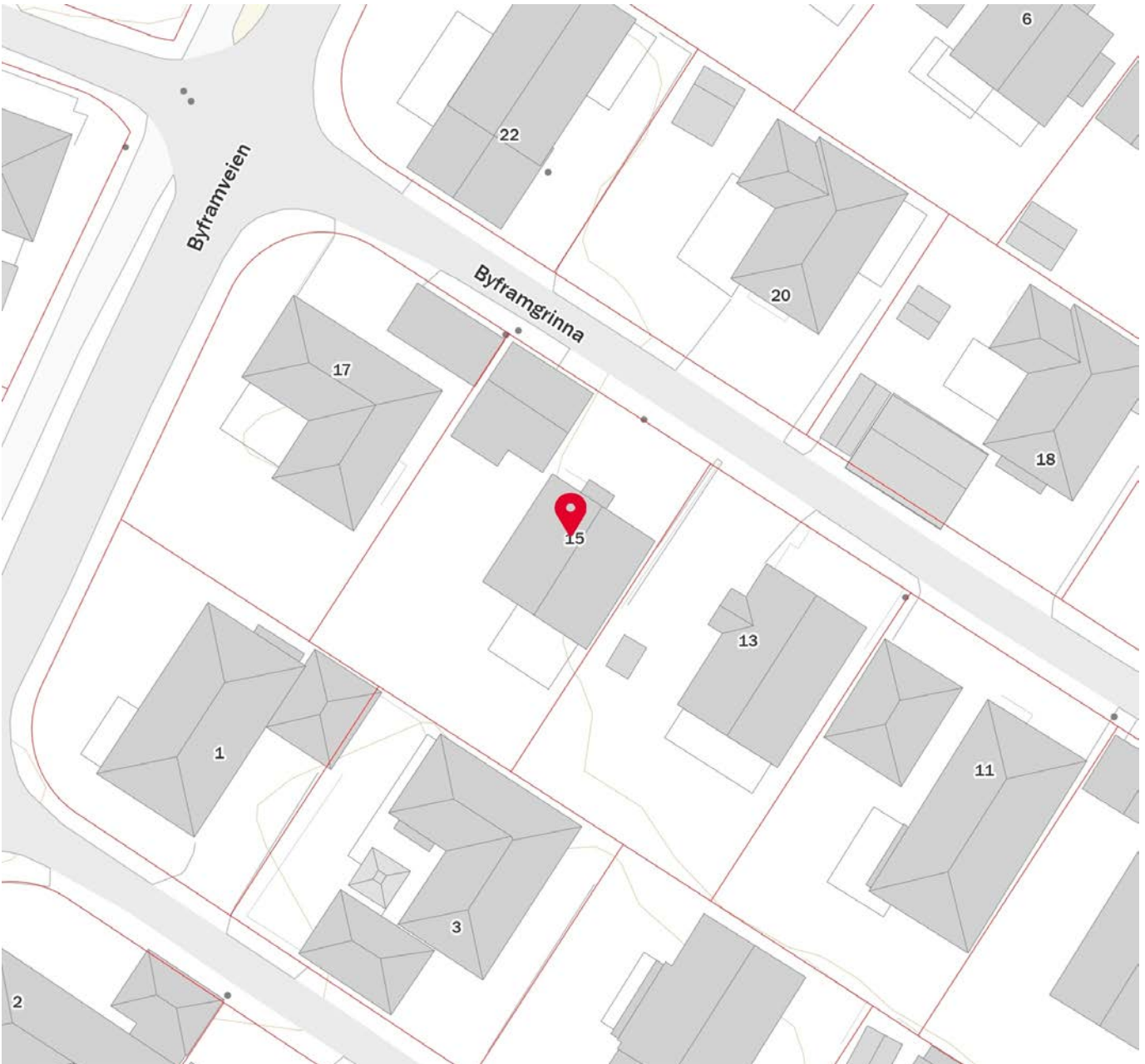
- Ihlen/Tovenga
- Askim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



DAGBOKFØRT

05.AUG82 05061

SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND

S K J Ø T E

A/S Askim Tomteselskap, c/o A/L NBBL, postboks 54, 1701
Sarpsborg, skjøter og overdrar til

Arne Gunnar Hansen, Dr. Randersgt. 10, 1800 ASKIM
personnr.

240849 -

eiendommen gnr. 96 bnr. 113 i Askim kommune.

Kjøpesummen på kr. 68.831.25
skriverkroner sekstiåttetusenåttehundreogtrettien 25/100 ----
er avgjort på omforenet måte

Følgende særlige bestemmelser skal gjelde for eiendommen:

1. A/S Askim Tomteselskap har overfor hjemmelsinnehaver rett til å regulere kjøpesummen i tomteselskapets kontrakt når byggeregnskapet er ferdig. Skulle det endelige regnskap for feltet vise at kjøpesummen var for lav, plikter hjemmelsinnehaver å betale det overskytende innen 2 måneder fra underretning er mottatt fra selskapet.

Hjemmelsinnehaver kan ikke nekte å betale med den begrunnelse at beløpet er uriktig beregnet eller på annet grunnlag, idet kjøperen i såfall kan ta forbehold ved innbetalingen og i tilfelle rette krav om tilbakebetaling mot tomteselskapet ved de ordinære domstoler dersom partene ikke skulle komme fram til en minnelig ordning.

2. Eier har først anledning til å disponere fysisk over tomten når han har mottatt melding om at den kan tiltres. Veier må ikke brukes til forflytting av anleggsmaskiner slik at skade kan oppstå. Veier og grøfter må ikke brukes som opplagsplass for materialer og masse. Ved eventuell ødeleggelse/beskadigelse av tekniske fellesanlegg eller veier, plikter eier å foreta utbedring snarest og senest innen 14 dager etter at skaden oppsto. I motsatt fall kan tomteselskapet eller kommunen foreta utbedring for eierens regning.
3. I den utstrekning bygninger er forutsatt plassert nærmere nabogrense enn 4 meter, har eierene i feltet gjensidig rett til å berøre naboeiendom i byggetiden i den utstrekning dette er nødvendig av hensyn til en rasjonell fremdrift av byggearbeidet. Berøringsretten gjelder bare så langt som nødvendig, og bare innenfor en avstand på 4 meter regnet fra egen husvegg.

- 2 -

Likeledes har eier av naboeiendom rett til å plassere stige, stilasje e.l. på tomten dersom dette er nødvendig for vedlikeholdsarbeider på egne bygninger eller gjerde.

4. A/S Askim Tomteselskap og Askim kommune er fritatt for gjerdeplikt.
5. Den enkelte eier av tomt, som er utskilt fra området som omfattes av nærværende reguleringsplan, er berettiget til vederlagsfritt å anlegge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp over andre tomter frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes nærmere anvisning.

Askim kommune, Askim elverk og Televerket har rett til i fremtiden vederlagsfritt å anlegge og ha liggende ledninger, kabler og luftstrekk over tomten, eventuelt rett til nødvendig stolpefeste på tomten. Likeså må eieren tillate at det over tomten vederlagsfritt blir fremført ledninger/kabler for felles TV-anlegg. Inngrep på tomten skal utføres slik at det blir til minst mulig sjenanse for beboerne.

Eieren er forpliktet til ikke å bygge nærmere lednings-traséen enn bygningsmyndighetene bestemmer. Videre må ikke eieren foreta oppfylling over eller tilplante lednings-traséen på en slik måte at senere vedlikehold og reparasjon av ledningene vanskeliggjøres og vesentlig fordyres.

Eieren gir lednings- og kabeleierne i fremtiden adgang til tomten - om nødvendig også med maskiner og redskap i forbindelse med nyanlegg, inspeksjon og utbedring.

6. Tomteeieren skal i fremtiden eie og vedlikeholde stikkledninger fra bolig til og med an boring på offentlig ledning eller felles ledning.

I den utstrekning tomten har felles stikkledninger med andre tomter, skal likevel vellet eie og vedlikeholde felles ledningene i hele sin lengde. En fellesledning er en ledning som betjener mer enn ett hus.

Det som er bestemt ovenfor får tilsvarende anvendelse på stikkveier fra tomten til offentlig vei.

Hvor tomten støter til vei, påhviler det tomteeieren å sørge for vedlikehold av eventuell veigrøft og renhold utenfor eiendommen. Ved innkjøring til tomten må anordnes gjennomløp for vannet i veigrøft eller tilsvarende etter anvisning fra teknisk etat eller veimyndighetene.

Dette bekostes av tomteeieren og utføres etter anvisning fra overnevnte.

Det påhviler også tomteeieren til enhver tid å holde gjennomgjennomløp i orden og åpent for vanngjennomgang.

- 7.a Innen 2 år etter at eier har mottatt underretning om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 2 ovenfor, må bebyggelse av tomten være påbegynt. Med "påbegynt" menes at grunnmur må være oppført og reising av huset igangsatt. I motsatt fall har tomteselskapet/kommunenrett til å løse tomten.

- 3 -

Dersom det ikke er utført noen arbeider på tomten, settes løsningssummen til kjøpesummen fra tomteselskapet med tillegg av omkostningene til kart- og delingsforretning og tinglysning av målebrev, men uten tillegg av renter.

Dersom det er utført arbeider på tomten, settes løsningssummen til det ovennevnte beløp med tillegg av den verdi de utførte arbeider på tomten representerer for tomteselskapet/kommunen med henblikk på videre salg.

Tomteselskapet/kommunen kan også løse eiendommen dersom bebyggelse ikke er fullført innen 2 år etter at den er påbegynt, jfr. over. Løsningssummen fastsettes også da etter de samme regler som i forrige avsnitt.

I mangel av minnelig overenskomst fastsettes løsningssummen etter de ovennevnte regler ved voldgiftskjønn, slik som bestemt nedenfor i pkt. b.

- b Tomteselskapet har forkjøpsrett til tomten med eventuell påstående bebyggelse i de første 5 år etter at det er gitt melding om at tomten kan tiltres.

Hvis en eier ønsker å selge innen nevnte tidsrom på 5 år, skal han gi underretning i rekommandert brev til tomteselskapet. Har tomteselskapet ikke innen 6 uker etter at underretning er mottatt, tatt forbehold om å bruke forkjøpsretten, kan eieren selge til utenforstående. Har tomteselskapet tatt forbehold, skal det innen 4 uker etter at kjøpesummen er avtalt eller fastsatt, underrette eieren i rekommandert brev om forkjøpsretten anvendes. I tilfelle skal kjøpesummen betales senest 14 dager deretter.

Kjøpesummen fastsettes til et beløp tilsvarende første eiers kostpris for tomt og kostpris for bebyggelse samt verdien av eventuell egeninnsats med tillegg av rente av det hele, fra innflytting i bolig til betaling skjer. Renten settes lik den til enhver tid høyeste lovlige morarente i forbrukerforhold (for tiden 12 % p.a.)

Dersom partene ikke blir enige om kjøpesummen, blir denne å fastsette ved voldgiftsskjønn av 3 menn hvorav partene hver oppnevner en, og sorenskriveren i Heggen og Frøland den tredje, som skal fungere som voldgiftsskjønnsformann. Forøvrig skal reglene i tvistemålslovens kap. 32 om volgift gjelde tilsvarende.

8. Samtlige tomteeiere forplikter seg til innenfor feltet å danne og drive en velforening med oppgave å ivareta felles interesser og felles ansvar. Eieren forplikter seg til å betale sin andel av velforeningens utgifter i overensstemmelse med årsmøtets beslutning. Vellets oppgaver kan fastlegges nærmere eller endres i vedtektene.

- 4 -

Vedtektene skal godkjennes av kommunen. Velforeningen kan bare oppløses med kommunens samtykke.

Askim, den... 6. juli 1982

For A/S Askim Tomteselskap:

.....
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
.....

Vi/jeg bekrefter at de ovenstående har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt/mitt nærvær og at han er over 18 år. Vi/jeg er myndig og bosatt i Norge.

..... Sarpsborg ..den... 6. juli ..1982

.....
[Handwritten signature]
adr.. Q. Amundsensvei 44,..
Sarpsborg
født. 07.10.30

.....
[Handwritten signature]
adr.. Kellersvei 7 b. Sarpsborg
født. 03.03.28

(Kommune)

ASKIM

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Lillian og Arne Gunnar Nicolaysen
Byframgrinna 15

1800 Askim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Byframgrinna 15	96	113		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	10.11.82		
Byggets art	Nybygg		
Behandling/vedtak	Enebolig		
	Vedtaks dato	Saksnr.	
	7.12.82	ref.	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningssjovlovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign.	Stempel
Askim,	21.9.88	<i>Trygve Rolshus</i>	Trygve Rolshus

KOPI SENDT

ansv. havende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>	Navn	Adresse

Kjølshus 5136. Forlag: Sem & Sørensen, A.S., Oslo, 6-87

Kommunens arkivopbehold: 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM Ihlenåsen 59 Gnr. 96 Bnr. 113
ARBEIDSTED Byframgrinna 15
ARBEIDETS ART Nybygg
BYGNINGENS ART Enebolig
BYGGHERRE Lillian og Arne G. Hansen
ANSVARSHAVENDE Erling Wiik

I henhold til bygningslovens § 99, pkt. 2, gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

- A. Piper/ildsteder skal kontrolleres og godkjennes av Brannvesenet før disse tas i bruk.
B. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen ..19.9.1984.....
Bygget anmeldt: 10.11.82

-
1. Div. terrengbehandling - fall fra huset. ✓
2. Røykpipe må ha forskriftsmessig høyde og adkomst. ✓
3. Utv. trapper med nødvendig rekkverk. ✓
4. Husnummerskilt monteres. ✓
.....
.....
.....
.....
.....

- C. Ansvarshavende varslor bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99, pkt. 1. Unnlatelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den ..22.9.1983.

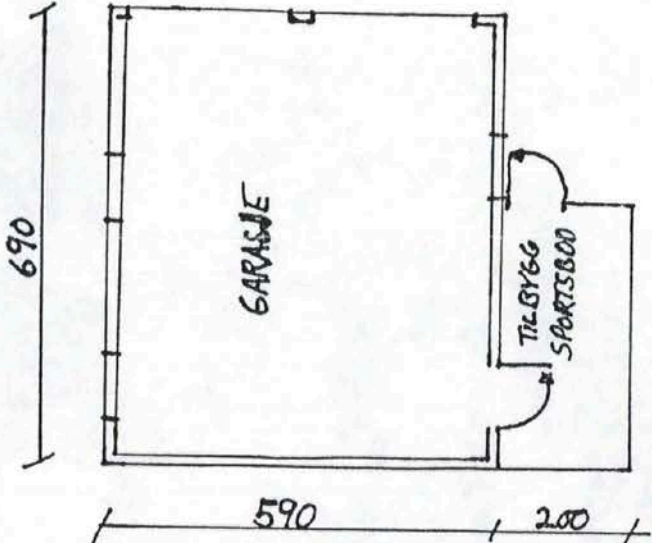
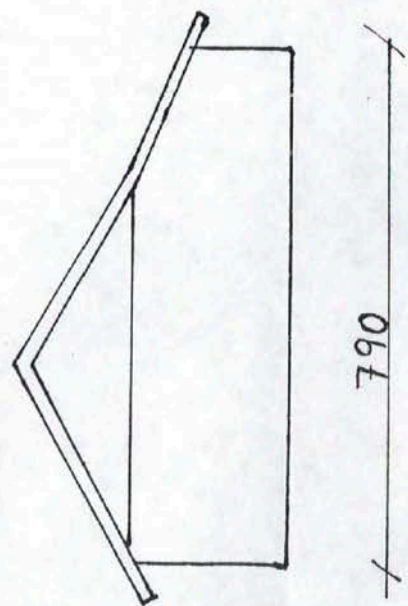
W.K.

Byggesjefen

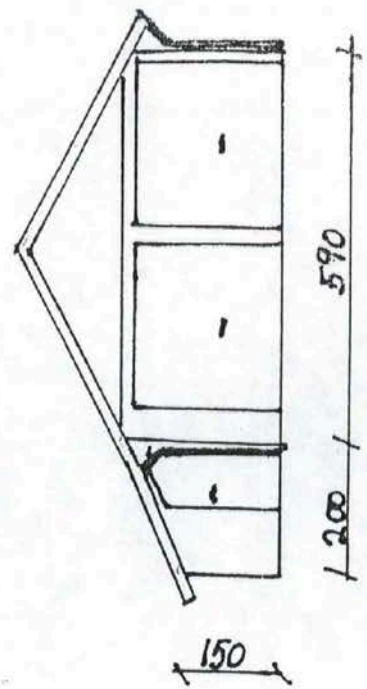
Tilbygning sportsbed til garasje Byfremgrinna 15

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
19.12.1977
Egg. nr.: 22606J. nr.: 8078
Artidv: S11

Fasade NV

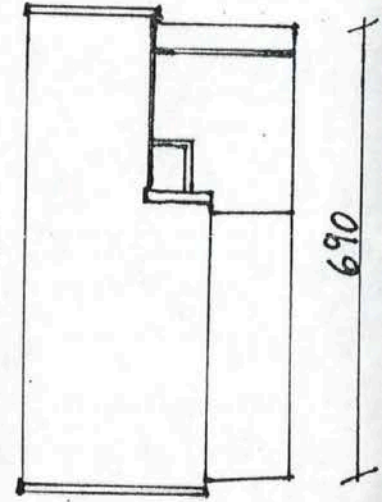


Fasade SØ



Ekst. garasje 41 m²
Tilbygning 8 m²
Sum 49 m²

Fasade SV



Nåbovarsel / Godkjenning
Lage Jacobsen
Lisette Wik.
J. Knud Olsen
Storhøina Tom



Eiendomskart for eiendom 3118 - 96/113//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromtvistet | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrom middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrom usvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	550,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6608510,46	Øst	619983,93

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6608520,84	620006,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
2	6608499,61	619995,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,99	
3	6608505,38	619984,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,43	
4	6608508,43	619978,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,55	
5	6608529,65	619989,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,98	
6	6608534,07	619991,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
7	6608525,26	620008,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,99	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Byframgrinna 15
1832 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre