

aktiv.



Vammabakken 12, 1815 ASKIM

**Landlig beliggende enebolig med
garasje. Utsikt. Solrikt.**



Eiendomsmegler MNEF

Marit H. Hammer

Mobil 913 60 007

E-post marit.hammer@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim. TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 490,-
Total ink omk.: Kr 3 537 490,-
Selger: Grethe Karin Aasgaard

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total: 176/207 m²
Tomtstr.: 873.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 33

Oppdragsnr.: 1102240002

Landlig beliggende enebolig med garasje. Utsikt. Solrikt.

Fint beliggende eiendom i landlige omgivelser, ca. 5,5 km fra Askim sentrum. Boligen går over to plan samt rom i kjeller (grovkjeller) og inneholder bl.a. 4 soverom, stort flislagt bad samt ett mindre, kjøkken med integrerte hvitevarer, stor stue, solrik vestvendt veranda hvor du har flott utsikt over omkringliggende områder. Grovkjeller. Garasje i tilknytning til boligen samt eldre uthus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	26
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 207 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 176 m²

BRA-e: 31 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

873.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt 873 kvm. Flat, dels skrå tomt - opparbeidet med plenarealer, noe prydbepantning og hekker. Tomten er inngjerdet. Singlet adkomst og gårds plass. Parkering på gårds plass og i garasje.

Beliggenhet

Fint beliggende eiendom i landlige omgivelser, ca. 5,5 km fra Askim sentrum. I sentrum av Askim finner du et stort utvalg av butikker/senter, spisesteder, kino, 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.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidseiendommen og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1912 med senere oppgraderinger. Ringmur i betong og lettklinkerblokker som grunnmur. Ytterveggene med trekonstruksjon av ukjent utførelse på opprinnelig del. Trolig reisverk, bindingsverksvegger i tilbygg. Saltak, trekonstruksjon i tre med takteking fra 2019. Vinduer med rammer og karmen av tre, 2-lags isoler/energiglass fra 1970-tallet. Det er byttet glass i noen vinduer, i loftsetasjen ble vinduer byttet i 2010.

Innhold

Boligen går over to plan samt rom i kjeller (grovkjeller). Boligen inneholder i 1. etg.: Entre, gang, stor stue med utgang til veranda ca. 40 kvm. mot vest og hage, kjøkken med integrerte hvitevarer og plass til spisebord, 2 soverom, wc-rom med vask, flislagt romslig dusjbad/wc med plass og opplegg til vaskemaskin.

Adkomst til 2. etg. via trapp i gang. Her finner du stue, 2 soverom, toalettrom med dusj på vegg.

I kjeller er det 3 rom for lagring. Varmtvannsbereider står i kjeller. Adkomst fra stue.

Standard

På gulvene er det laminat, fliser og vinylbelegg. Veggene har fliser, malt strie, tapet og malt panel. I himlingene er det plater og malt panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Kjøkkenet har innredning fra 2008 fra Ikea. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass samt at det er plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer i form av komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Vask av rustfritt stål som er nedsenket i benkeplaten. Belysning og fliser på vegg mellom skap og benkeplater. Ventilator over plass til komfyr som er ført ut i det fri.

Badet er i 1. etg. og ble utvidet og rehabilitert i 2007. Fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulvet som oppvarming. Servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjkabinett i hjørne med dører i glass.

Toalett og plass og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Lite bad i loftsetasjen med belegg på gulv og fliser og baderomsplater på veggene. Enkel servant, toalett og dusj på vegg. Ventilasjon via elektrisk vifte i vegg.

Lite toalettrom med vask i 1. etg. Fliser på gulvet, tapet på vegger.

På veranda er det trykkimpregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverk. Belysning og stikkontakt på vegg. Markise.

Innvendige dører med forskjellig alder og størrelse.

Elektrisk og naturlig ventilasjon.

Sikringskap med automatiske sikringer - nytt i 2010. Eldre inntaksboks/sikring.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Enebolig

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på opprinnelig del, trolig reisverk.

Ellers bindingsverksvegger i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

-- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte. - På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til kneloft via knevegg. - Innredet loft, ukjent oppbygging av konstruksjon med tanke på isolasjon og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Undertaket er misfarget.

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-- Begrenset med lufting av deler av loftet. Skrå tretak anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at

luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres. Påvist ising/ istapper fra takrenner, som kan - Påvist fuktskjolder i undertaket rundt pipe samt i himling i 1. etasje, det ble ikke påvist unormale verdier ved fuktmålinger på befaringsdagen, dog kan ikke takstmannen garantere for tilstand bak plater og panel, da skadede materialer ikke er utbedret. - Påvist spor av mus/museekskremer på loftet, som følge av for dårlig musetetting. - Registrert områder med muggsopp/ svertesopp samt ising/kondens i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Vinduer,TG2

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet, byttet glass i noen vinduer. Vinduer i loftsetasjen er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tiltak

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

Dører,TG2

Ytterdør i tre, alder er ukjent. Terrassedør med isolerglass fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- - Påvist noe merkbar trekk rundt ytterdøra, også påvist noe ising på innsiden av døra.

Tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Veranda på 40 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning og stikkontakt samt markise på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- - Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet. - Det ble påvist råteskader i deler av rekkverket. Ytterligere skader kan ikke utelukkes grunne store mengder med snø på befaringsdagen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Kjeller: Gulv: Betong Vegger: Panel og mur/betong. 1. etasje: Gulv: Belegg og laminat. Fliser i bad og toalettrom. Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad. Himlinger: Takessplater. 2. etasje: Gulv: Belegg og laminat. Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser og baderomsplater i bad. Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Påvist fuktskader på himlingsoverflater i stue. Opplyst at skade kom på 1990-tallet, etter en lekkasje i taket. Ikke fuktig på befaringsdagen.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, det er dog ikke behov for umiddelbar utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag mellom etasje og mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 32 mm avvik i gangen. Lokale forskjeller på 30 mm over 2 meter i samme rom. Ellers målt mellom 7 - 22 mm avvik i rommene i 1. etasje. I loftsetasjen ble det målt ca. 50 mm avvik i soverom. Lokalt ble det målt 30 mm over 2 meter i rommene. I stue ble det målt ca. 22 mm over 2 meter. - Det ble påvist generelt med fukt/råteskader i bjelkelag og understøttende pilarer i krypkjeller, som følge av at krypkjelleren er for fuktig.

Tiltak

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

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Påvist noe sprekker/riss i pipe, årsak er ukjent.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- - Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. - Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. - Påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. - Påvist sprekker i betongdekket i kjeller. - Panel i ett rom i kjeller bør rives, da fuktskader i nedre del av vegger ble skjært bort etter lekkasje, ukjent tilstand på gjenstående trevirke.

Tiltak

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

Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- - Påvist høy luftfuktighet og fuktskader i krypkjeller befaringsdagen, også påvist noe kjelleredderkopper, som trives best i fuktig miljø. Fukt/råteskader i dør til krypkjeller. - Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig. - Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjeller. Jo mindre fukt som trenger opp i krypkjeller fra grunnen, dess mindre fukt skal ventileres ut i det fri. I krypkjellere uten støpt bunn er det derfor en god idé å dekke bakken med en fuktsperre. - Hele krypkjeller er ikke inspisert grunnet lav krypehøyde og rørføringer i aktuelt område. Tilstand må påregnes lik som inspisert område.

Tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Innvendige trapper, TG3

Boligen har trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Andre tiltak:

- - Påvist råteskader i nedre del av trapp mot betongdekket, trolig som følge av fuktighet fra grunnen.

Innvendige dører, TG2

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

-- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at flere dører subber i karm/terskel.
Ellers påvist noe slitasje/skader på dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold, TG2

Garasje på 25 m², tilknyttet boligen. Garasjen er oppført med støpt dekke. Adkomst via leddport med automatisk åpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker i dekket. - Fuktskader på overflater.

Tiltak

- Anbefalt å følge med på videre utvikling.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
-- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

Tiltak

-- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, tilstand forutsetter videre bruk av tett dusjkabinett.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er for det meste flatt, målt 0 mm fra overkant sluk til topp flis ved dør. Ikke tilfredsstillende fallforhold.

Tiltak

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell reovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Ved eventuelle lekkasjer kan det skje av fukt renner ut mot tilliggende konstruksjon.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- - Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut. - Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. - Ukjent membranløsning/tettesjikt. Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det ble heller ikke påvist tettesjikt/membran rundt gjennomføringer i gulvet.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

1. etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

meter.

Tiltak

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

Loftsetasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- - Det ble påvist noe fuktskader i nedre del av baderomsplater i dusjen, trolig som følge av at det ikke er montert skinne med tilstrekkelig tetting i nedre del av plater. - Dør i våtzone. Rommets størrelse gir økt risiko for fuktskader. Dusjen må brukes med forsiktighet.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Loftsetasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- - Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, vann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet. Det er etablert høy terskel mot tilstøtende rom.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Loftsetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- - Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Rommet størrelse er også en utfordring. Tett dusjkabinett hadde vært foretrukket med dagens alder/tilstand, men dette vil det være vanskelig å få plass til. - Belegget ligger ikke tilstrekkelig klemt utenfor klemringen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Loftsetasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum og avrenningsriller. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, det ble dog påvist noe skader på innredningen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom i 1. etasje, med fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med toalett og enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Forskjellig alder på rør, dels eldre samt rør fra 1996 og 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. - Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Eldre opplegg i boligen, hovedsakelig fra 1970-tallet og tidligere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3. Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Andre VVS-installasjoner,TG2
Luft/luft varmepumpe, type Toshiba, fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- - For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken fra 2007, er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatiske sikringer. Nytt skap i 2010. Eldre inntaksboks/sikring.
Elektriske varmekabler i badet.

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

Ukjent

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

Ja

Kommentar:Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget (fremvist på sikringsskap). På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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

Nei

6.Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar:- Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Opplyst at det ble drenert rundt boligen i 1996 (ikke rundt garasjen). Opprinnelig drenering rundt garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Påvist forhold i kjeller som tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har ringmur i betong og grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Terrengforhold,TG2

Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør (ukjent alder. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. - Alder for røropplegg er noe ukjent - Det ble påvist avvik på rør etter rørinnspeksjon, det ble utført punktoperasjon av skader i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Foreligger forhold/pålegg fra Indre Østfold kommune om endring av tilknytningsforhold. Ukjent hva dette gjelder, men kan være at det går eldre rør fra boligen og ut mot kommunalt punkt.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Takstmannen anbefaler at Indre Østfold kommune kontaktes, for å få forklaring på hva dette vil gjelde, og eventuelt gjøre en sjekk av avløpsanlegget, og hvordan dette

fungerer.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det finnes ingen tegning over loftsetasjen. - Det finnes ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller bygningstegninger på opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier (iht IØ kommune).

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

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

- Lagt ny taktekking i 2019, fremvist faktura. - Montert snøfanger og ny takhatt på pipe i 2019, ikke fremvist faktura for takstmannen. - Utført punktreparasjon på skade i rør i 2023. Foreligger faktura.

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

- Deler av takhøyde i kjeller er målt til under 2,0 meter (målt mellom 1,97 meter - 2,27 meter).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber - Altibox

Parkering

Plass til flere biler på egen gårdsplass samt i garasje i tilknytning til huset. Garasjen har støpt dekke, automatisk port.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6967309

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det finnes ingen tegning over loftsetasjen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, vedovn og luft/luft varmepumpe i stue 1. etg., panelovner forøvrig.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 10 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vi har fra Indre Østfold kommune fått opplyst årsbeløp 4.224,- for renovasjon.

Årsprognose for brannforebyggende avgift/feiing, vann og avløp er opplyst til å være 5.560,- for 2024.

Formuesverdi primær

Kr 847 282

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 219 670

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 71, bruksnummer 33 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3014/71/33:

15.07.1953 - Dokumentnr: 1363 - Bestemmelse om gjerde

06.06.1953 - Dokumentnr: 1059 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3014 Gnr:71 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133078 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:71 Bnr:33

15.07.1953 - Dokumentnr: 1363 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:71 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller bygningstegninger på opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Dette vil ikke få konsekvenser for ny eier. Det er utstedt ferdigattest for terrasse fra 2011 og midlertidig brukstillatelse for tilbygg i

1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Offentlig vann og avløp/kloakk via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Uregulert område. Kommuneplanens arealdel med formål boligområde, nåværende. Ingen reguleringsplaner under arbeid. Område avsatt til LNF-område (landbruk,natur og fritid).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

86 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

87 490 Omkostninger totalt

102 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 552 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 555 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 490

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- og visninger kr 2.500, , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit H. Hammer
Eiendomsmegler MNEF
marit.hammer@aktiv.no
Tlf: 913 60 007

Ansvarlig megler

Marit H. Hammer
Eiendomsmegler MNEF
marit.hammer@aktiv.no
Tlf: 913 60 007

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024

































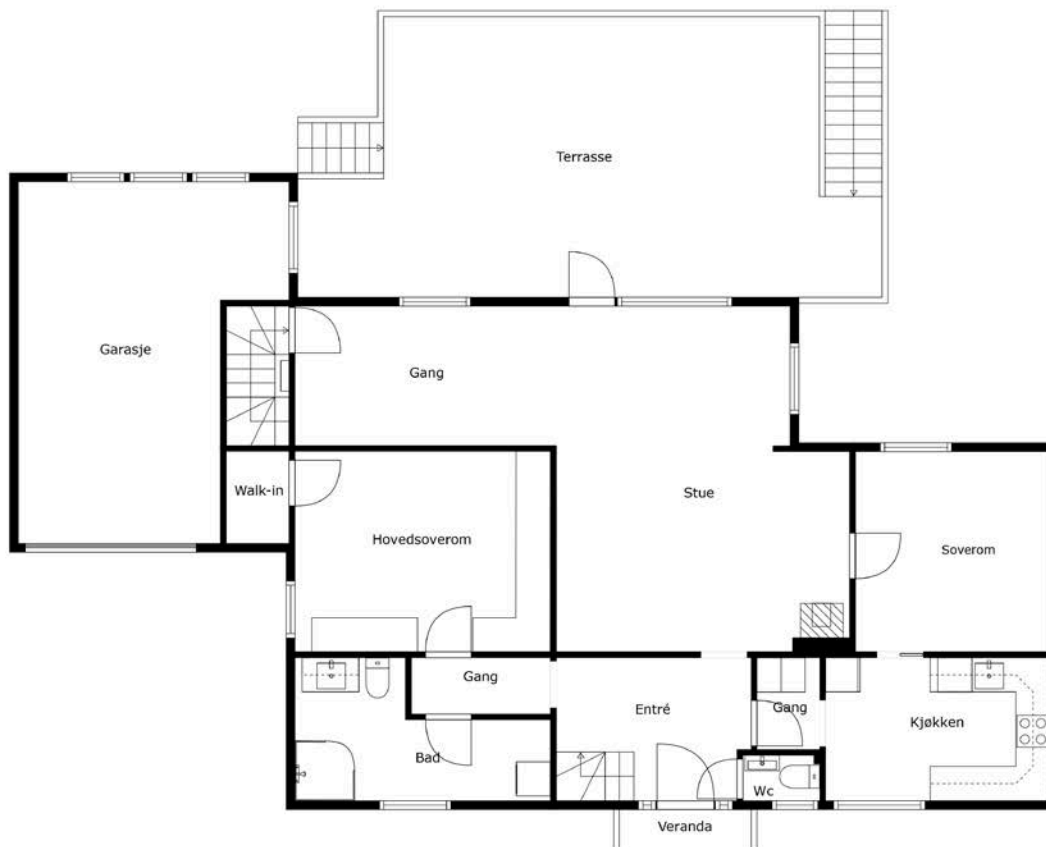


FOTO
etertera

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

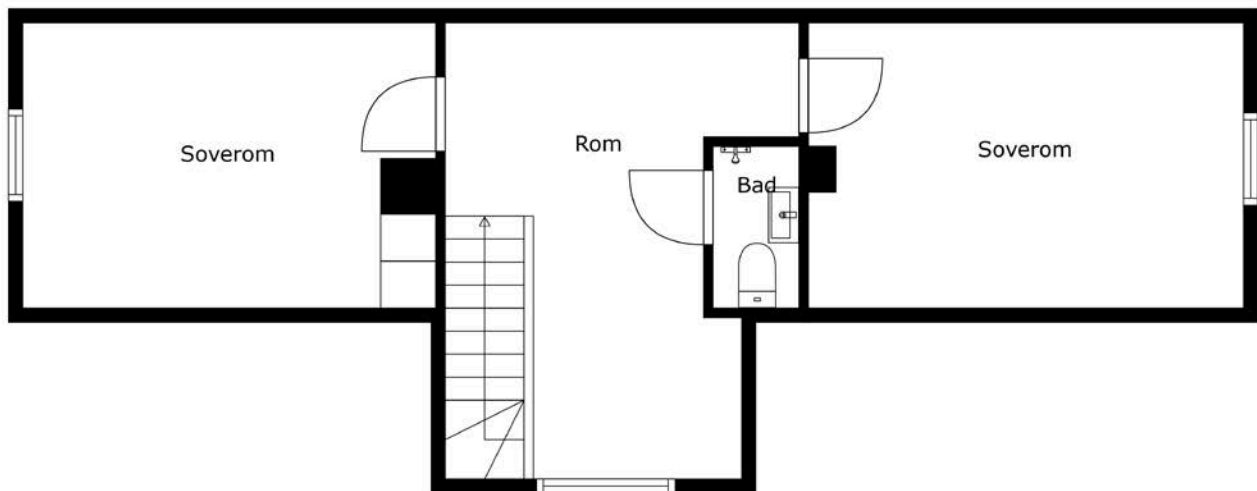


FOTO
etetera

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

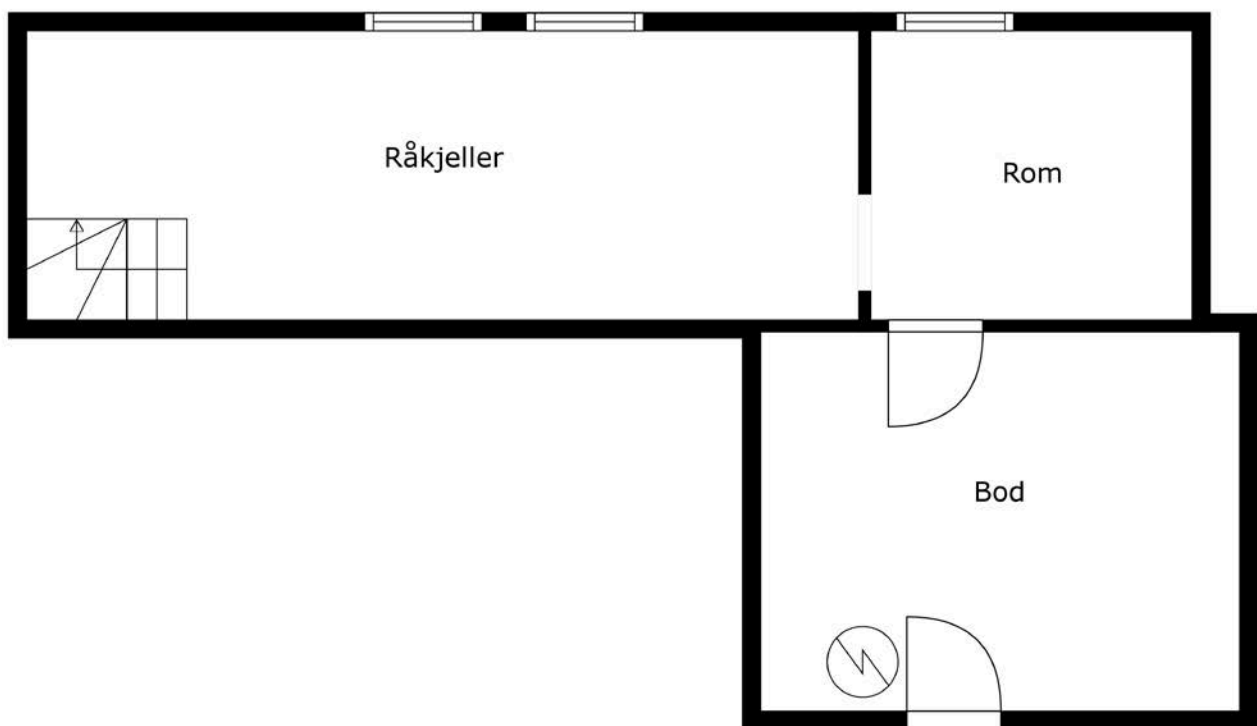


FOTO
etetera

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vammabakken 12, 1815 ASKIM

🏠 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 71, bnr. 33

Areal (BRA): Enebolig 201 m², Bod 15 m²



Befaringsdato: 16.01.2024

Rapportdato: 31.01.2024

Oppdragsnr.: 13975-2140

Referansenummer: RP5327

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loftsetasje på totalt 201 m². Bygningen ble oppført i 1912. Bygningen har ringmur i betong og grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse på opprinnelig del, trolig reisverk, ellers bindingsverksvegger i tilbygg. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av takpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen er fra 2019. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiisoler fra 1970-tallet, byttet glass i noen vinduer. Vinduer i loftsetasjen er fra 2010.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Bad i boligens 1. etasje, utvidet og rehabilitert i 2007. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning, dusjkabinett samt toalett. Lite bad i loftsetasjen, med belegg på gulvet og fliser og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med dusj m/dusjoppheng, enkel servant og toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 40 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning og stikkontakt på vegg samt markise.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Betong

Vegger: Panel og mur/betong.

1. etasje:

Gulv: Belegg og laminat. Fliser i bad og toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

2. etasje:

Gulv: Belegg og laminat.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser

og baderomsplater i bad.

Himlinger: Panel.

Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, utvidet og rehabilitert i 2007. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av ryggdyser, hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Lite bad i loftsetasje, med belegg på gulvet og fliser og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med dusj m/dusjoppheng, enkel servant og toalett. Rommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskeikum og avrenningsriller. Det er montert belysning og det er lagt fliser på vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje, med fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har elektrisk og naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe, type Toshiba, fra 2010.

Elektriske varmekabler i badet.

Annet:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Nytt skap i 2010. Eldre inntaksboks/sikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 873,9 m². Eiendommen er dels skrående og dels flat. Opparbeidet med plenareal og noe beplanting/hekk. Parkering skjer i garasje samt i gårdsplassen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Kjeller	31	0	0	31
1. etasje	110	25	0	135
Loftsetasje	35	0	0	35
Sum	176	25	0	
Sum BRA	201			

Bod

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	0	15	0	15
Sum	0	15	0	
Sum BRA	15			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

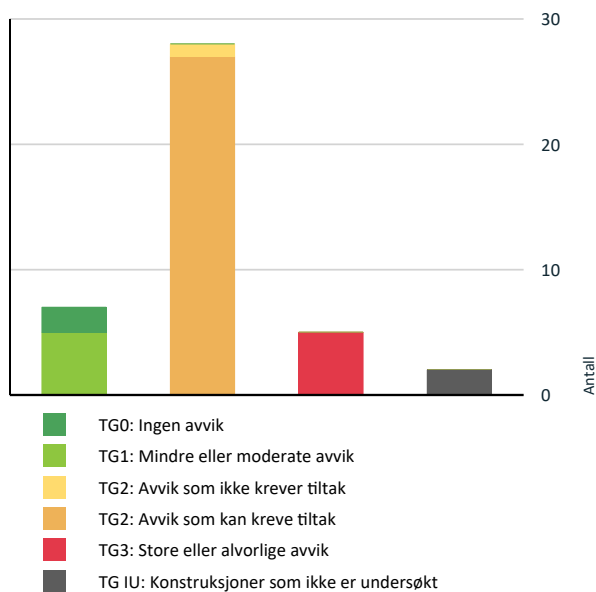
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det finnes ingen tegning over loftsetasjen.
- Det finnes ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller bygningstegninger på opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier (iht IØ kommune).

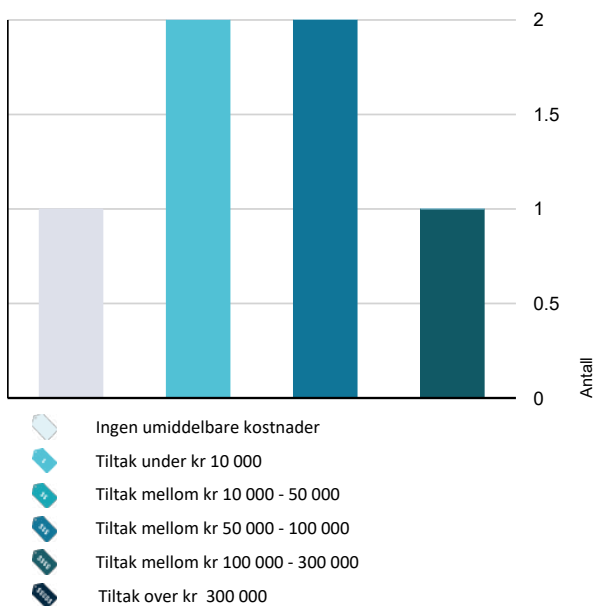
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

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

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

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

-  **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

-  **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1912

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Taktekkingen er av takpanner. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen er fra 2019.
- Taket var dekket med snø på befaringsdagen, vurdering er basert på alder og inspeksjon av loftet.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

TO 1 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TO 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på opprinnelig del, trolig reisverk. Ellers bindingsverksvegger i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte. - På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til kneloft via knevegg.
- Innredet loft, ukjent oppbygging av konstruksjon med tanke på isolasjon og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Undertaket er misfarget.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Begrenset med lufting av deler av loftet. Skrå tretak anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres. Påvist ising/istapper fra takrenner, som kan
- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt pipe samt i himling i 1. etasje, det ble ikke påvist unormale verdier ved fuktmålinger på befaringsdagen, dog kan ikke takstmannen garantere for tilstand bak plater og panel, da skadede materialer ikke er utbedret.
- Påvist spor av mus/museekskremer på loftet, som følge av for dårlig musetetting.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp samt ising/kondens i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Påviste skader må utbedres.



📍 TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet, byttet glass i noen vinduer. Vinduer i loftsetasjen er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

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



📍 TG 2 Dører

Ytterdør i tre, alder er ukjent.
Terrassedør med isolerglass fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

- Påvist noe merkbar trekk rundt ytterdøra, også påvist noe ising på innsiden av døra.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 40 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning og stikkontakt samt markise på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
 - Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Det ble påvist råteskader i deler av rekkverket. Ytterligere skader kan ikke utelukkes grunne store mengder med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TO 2 Overflater

Kjeller:
Gulv: Betong
Vegger: Panel og mur/betong.

1. etasje:
Gulv: Belegg og laminat. Fliser i bad og toalettrom.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Takessplater.

2. etasje:
Gulv: Belegg og laminat.
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser og baderomsplater i bad.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Påvist fuktskader på himlingsoverflater i stue. Opplyst at skade kom på 1990-tallet, etter en lekkasje i taket. Ikke fuktig på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, det er dog ikke behov for umiddelbar utbedring.



1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasje og mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

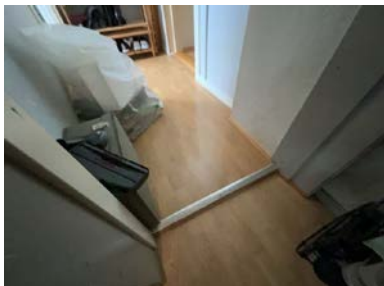
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 32 mm avvik i gangen. Lokale forskjeller på 30 mm over 2 meter i samme rom. Ellers målt mellom 7 - 22 mm avvik i rommene i 1. etasje. I loftsetasjen ble det målt ca. 50 mm avvik i soverom. Lokalt ble det målt 30 mm over 2 meter i rommene. I stue ble det målt ca. 22 mm over 2 meter.
- Det ble påvist generelt med fukt/råteskader i bjelkelag og understøttende pilarer i krypkjeller, som følge av at krypkjelleren er for fuktig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

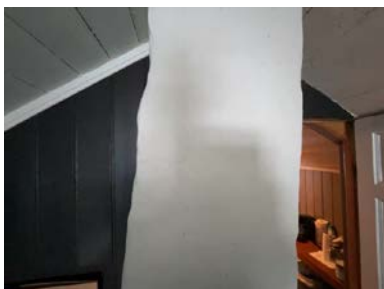
Boligen har mursteinspipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Påvist noe sprekker/riss i pipe, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Tilstandsrapport

TO 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Påvist sprekker i betongdekket i kjeller.
- Panel i ett rom i kjeller bør rives, da fuktskader i nedre del av vegger ble skjært bort etter lekkasje, ukjent tilstand på gjenstående trevirke.

Konsekvens/tiltak

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



TO 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
 - Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
 - Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
 - Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Påvist høy luftfuktighet og fuktskader i krypkjeller befaringsdagen, også påvist noe kjelleredderkopper, som trives best i fuktig miljø. Fukt/råteskader i dør til krypkjeller.
- Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.
- Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjeller. Jo mindre fukt som trenger opp i krypkjeller fra grunnen, dess mindre fukt skal ventileres ut i det fri.
I krypkjellere uten støpt bunn er det derfor en god idé å dekke bakken med en fuktsperre.
- Hele krypkjeller er ikke inspisert grunnet lav krypehøyde og rørføringer i aktuelt område. Tilstand må påregnes lik som inspisert område.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre tiltak:

- Påvist råteskader i nedre del av trapp mot betongdekket, trolig som følge av fuktighet fra grunnen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

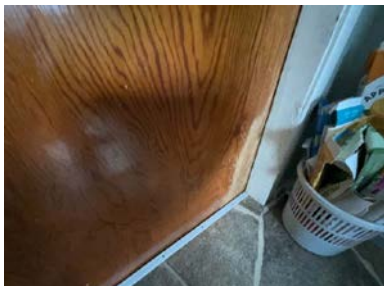
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at flere dører subber i karm/terskel. Ellers påvist noe slitasje/skader på dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje på 25 m², tilknyttet boligen. Garasjen er oppført med støpt dekke. Adkomst via leddport med automatisk åpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker i dekket.
- Fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anbefalt å følge med på videre utvikling.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i boligens 1. etasje, utvidet og rehabilitert i 2007. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av ryggdyser, hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, tilstand forutsetter videre bruk av tett dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Gulvet er for det meste flatt, målt 0 mm fra overkant sluk til topp flis ved dør. Ikke tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Ukjent membranløsning/tettesjikt. Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det ble heller ikke påvist tettesjikt/membran rundt gjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

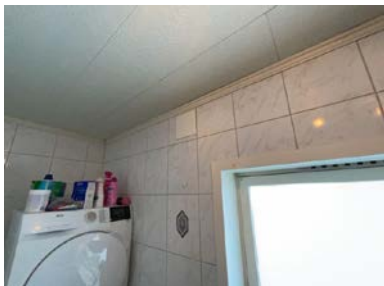
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; dusjen er plassert i hjørnet mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Lite bad i loftsetasje, med belegg på gulvet og fliser og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med dusj m/dusjoppheng, enkel servant og toalett. Rommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

LOFTSETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
 - Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det ble påvist noe fuktskader i nedre del av baderomsplater i dusjen, trolig som følge av at det ikke er montert skinne med tilstrekkelig tetting i nedre del av plater.
- Dør i våtsone. Rommets størrelse gir økt risiko for fuktskader. Dusjen må brukes med forsiktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

LOFTSETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Gulvet er tilnærmet flatt, vann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet. Det er etablert høy terskel mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

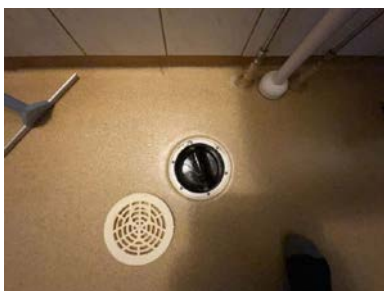
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Rommet størrelse er også en utfordring. Tett dusjkabinett hadde vært foretrukket med dagens alder/tilstand, men dette vil det være vanskelig å få plass til.

- Belegget ligger ikke tilstrekkelig klemt utenfor klemringen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



LOFTSETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

LOFTSETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

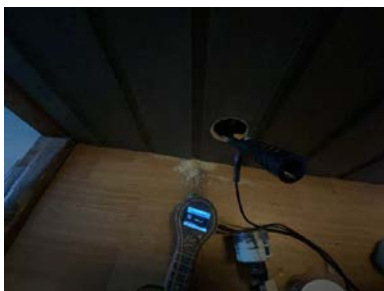
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum og avrenningsriller. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, det ble dog påvist noe skader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje, med fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med toalett og enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Forskjellig alder på rør, dels eldre samt rør fra 1996 og 2007.

Vurdering av avvik:

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

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

- Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Eldre opplegg i boligen, hovedsakelig fra 1970-tallet og tidligere.

Vurdering av avvik:

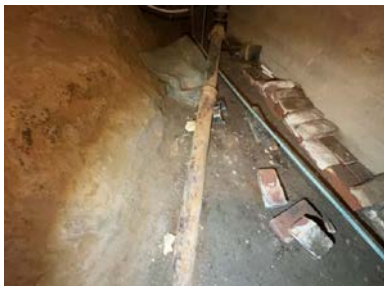
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3. Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Toshiba, fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2007, er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer. Nytt skap i 2010. Eldre inntaksboks/sikring.
Elektriske varmekabler i badet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget (fremvist på sikringskap). På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

- Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

TO 2 Drenering

Opplyst at det ble drenert rundt boligen i 1996 (ikke rundt garasjen).
Opprinnelig drenering rundt garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Påvist forhold i kjeller som tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i betong og grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Tilstandsrapport



TO 2 Terrenforhold

Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør (ukjent alder).

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Alder for røropplegg er noe ukjent
- Det ble påvist avvik på rør etter rørinnspeksjon, det ble utført punktrepasjon av skader i 2023.

Vurdering av avvik:

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

- Foreligger forhold/pålegg fra Indre Østfold kommune om endring av tilknytningsforhold. Ukjent hva dette gjelder, men kan være at det går eldre rør fra boligen og ut mot kommunalt punkt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

- Takstmannen anbefaler at Indre Østfold kommune kontaktes, for å få forklaring på hva dette vil gjelde, og eventuelt gjøre en sjekk av avløpsanlegget, og hvordan dette fungerer.

TO 1U Septiktank

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

- Septiktank er opplyst at ikke er i bruk. Tanken er ikke vurdert. Ved inspeksjon av krypkjeller, ble det påvist eldre rør. Disse går trolig ut til septiktank, ukjent hvordan disse er koblet inn mot kommunalt nett.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Utvendig bod på 15 m², oppført i trekonstruksjoner.
- Ikke vurdert tilstand på bygning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	31			31		
1. etasje	110	25		135		
Loftsetasje	35			35		7
SUM	176	25				7
SUM BRA	201					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjeller		
1. etasje	Trapperom , Stue , Soverom , Kjøkken , Gang , Entré , Soverom 2, Bad/vaskerom , Toalettrom , Bod	Garasje	
Loftsetasje	Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Garasje på 25 m², tilknyttet boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det finnes ingen tegning over loftsetasjen.
- Det finnes ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller bygningstegninger på opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier (iht IØ kommune).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Lagt ny takteking i 2019, fremvist faktura.
- Montert snøfanger og ny takhatt på pipe i 2019, ikke fremvist faktura for takstmannen.
- Utført punktreparasjon på skade i rør i 2023. Foreligger faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Deler av takhøyde i kjeller er målt til under 2,0 meter (målt mellom 1,97 meter - 2,27 meter).

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		15		15		
SUM		15				
SUM BRA	15					

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	58
Bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Grethe Karin Aasgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	71	33		0	873.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vammabakken 12

Hjemmelshaver

Aasgaard Grethe Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, ca. 5,5 km fra Askim stasjon/Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset 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.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 873,9 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
430 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP5327>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240002	
Selger 1 navn	
Grethe Aasgard	
Gateadresse	
Vammabakken 12	
Poststed	Postnr
ASKIM	1815
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	11
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	Eika
Polise/avtalenr.	6967309

Document reference: 1102240002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2007/2008
Arbeid utført av	Steinar Hansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Nybygd bad
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vann i kjeller sluk
-------------	---------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Åpnet utløp og vask av kjeller/tettet hull i rør men innvendig rørfornyning
Arbeid utført av	Spylevakta/BTS Rørfornyning

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

Nei Ja

Beskrivelse	Drenert 1996, men merket innsig siste årene så behov for ny drenering?
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Garasjesalg. Lagt nytt tak på hus/garasje 2019
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mus på loft mot terrassesiden av huset
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nye kurser og nytt sikringsskap ca 2010
Arbeid utført av	Wettre elektro

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	Hafslund
-------------	----------

- 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, tømrerarbeid 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
 Arbeid utført av
- 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
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1102240002

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1102240002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Aasgaard	34ad3fce911b4c43014f19cb 349e7b22bf54f489	17.01.2024 09:04:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240002

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



Grunnkart

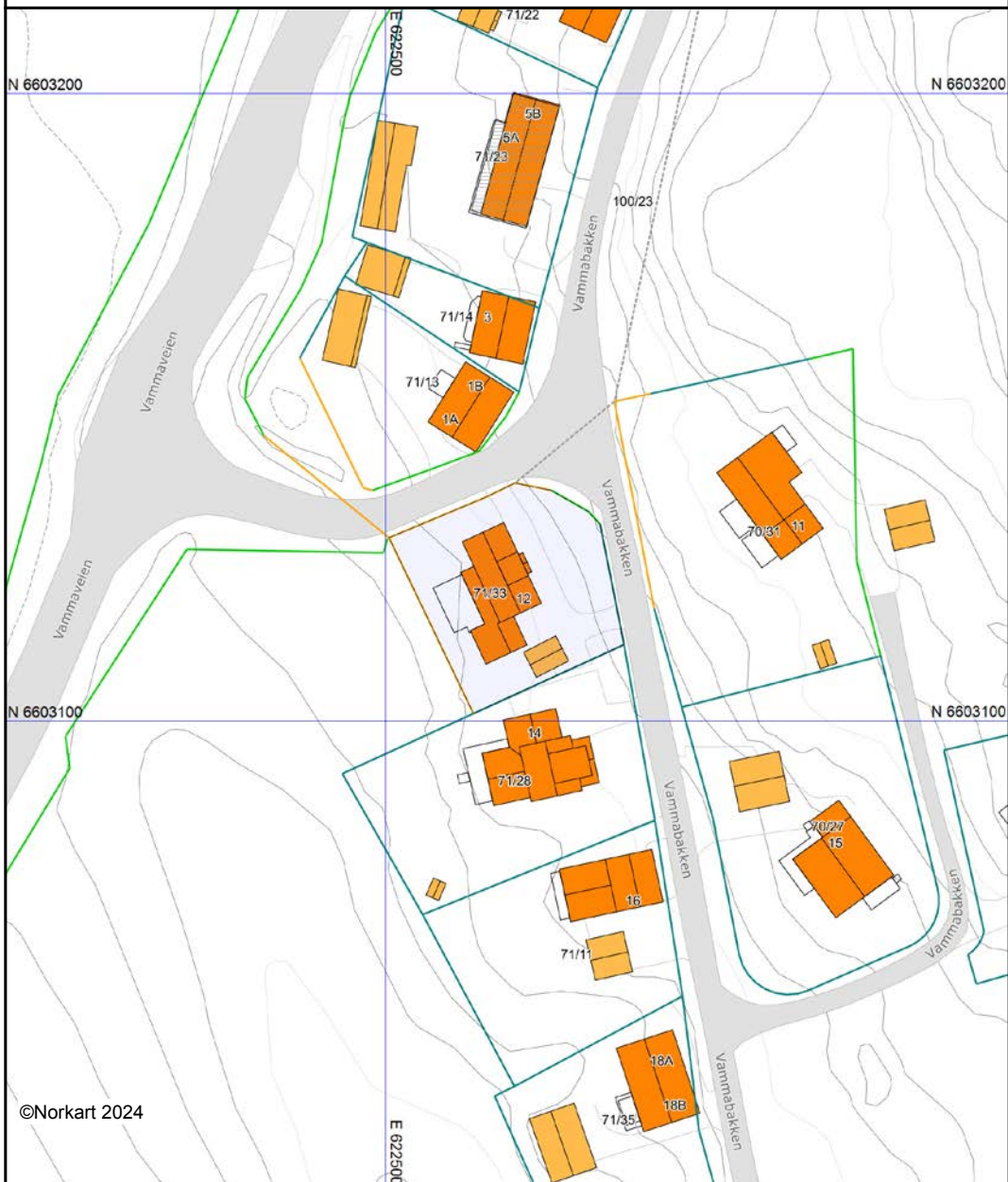
Eiendom: 71/33
Adresse: Vammabakken 12
Dato: 11.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

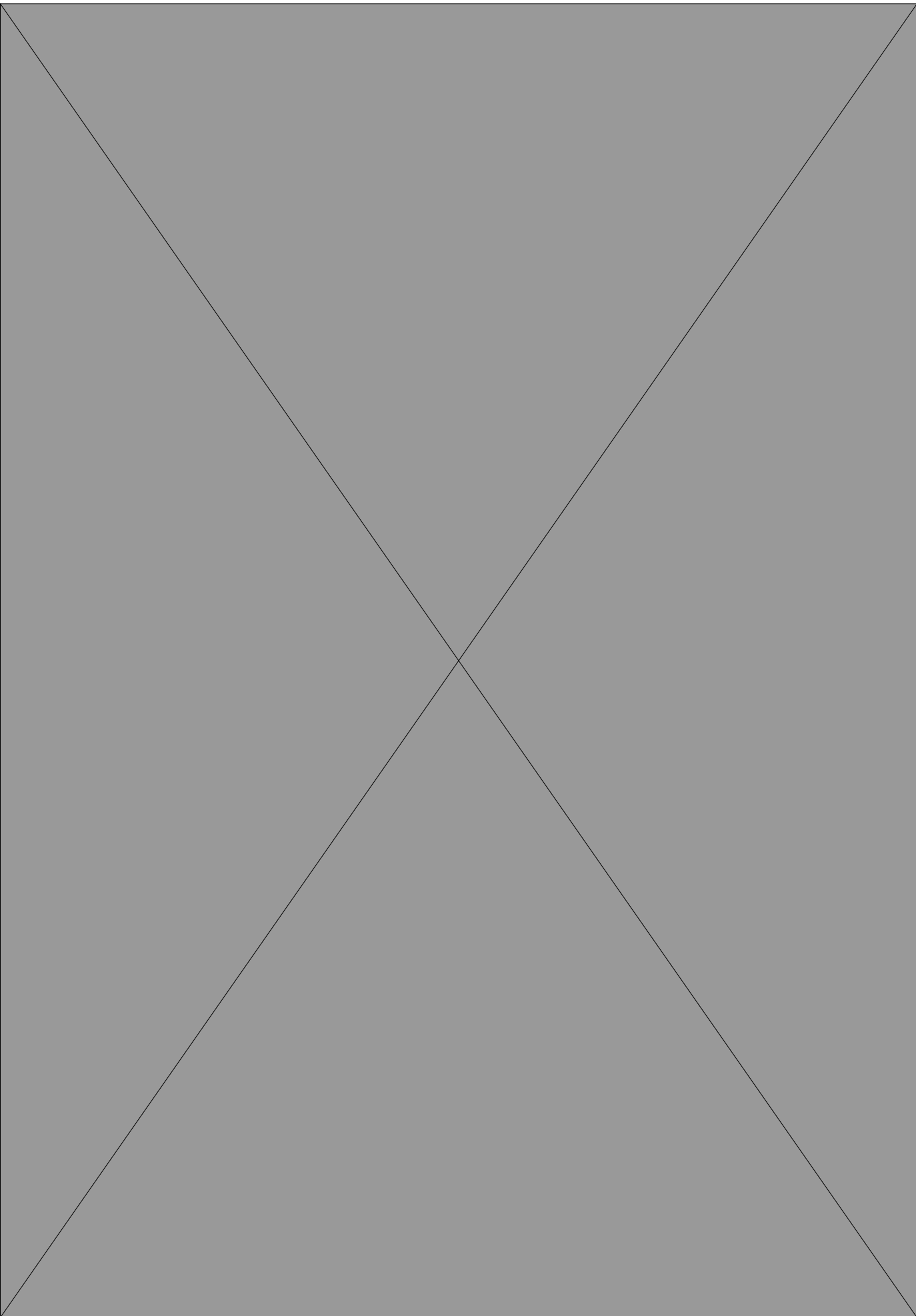
Indre Østfold kommune

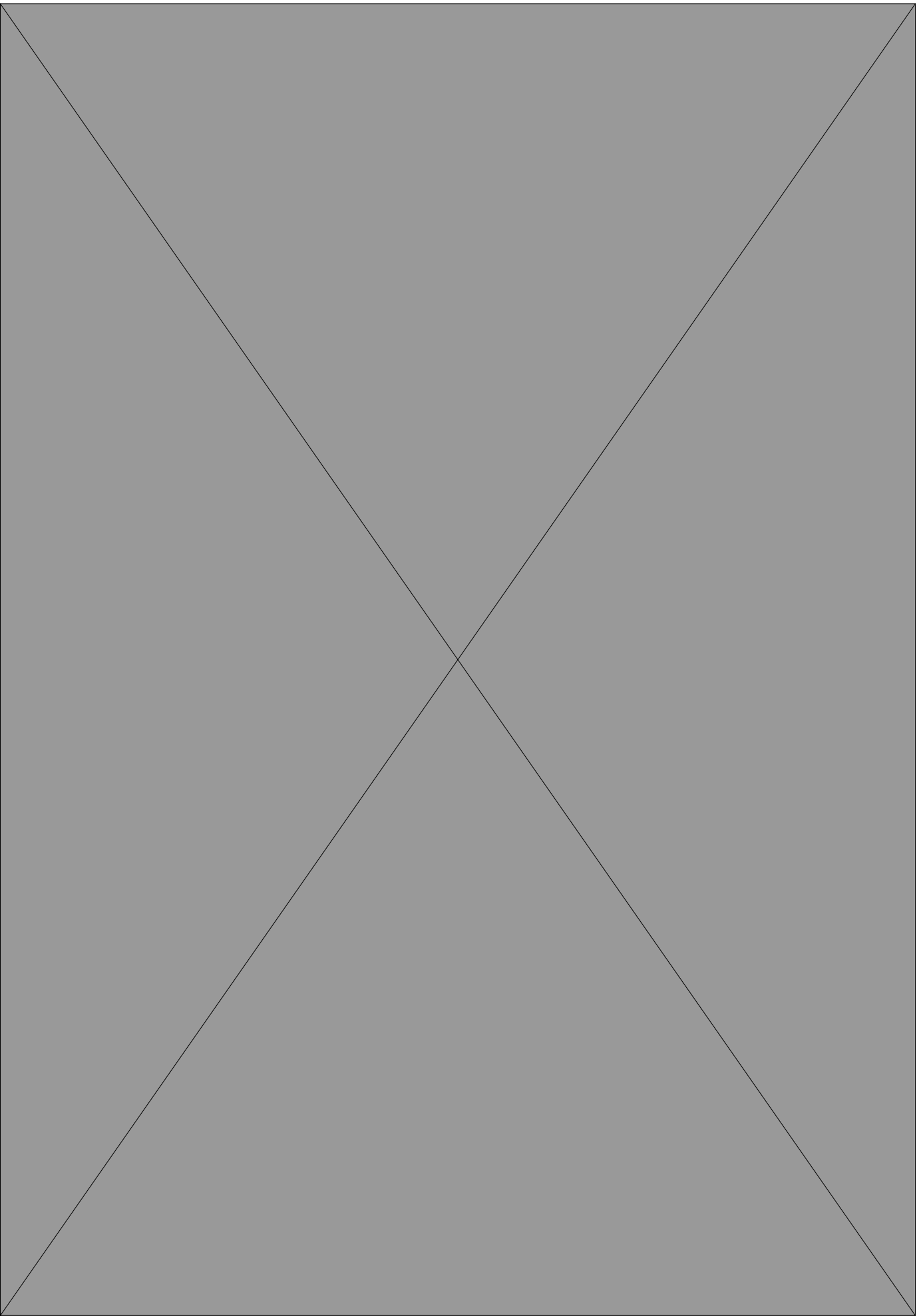
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

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







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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Vammabakken 12
1815 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marit H. Hammer

Oppdragsnummer: 1102240002

Telefon: 913 60 007
E-post: marit.hammer@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

27.09.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre