



aktiv.

Torpveien 10, 1866 BÅSTAD

**Koselig bolig med stor solrik
terrasse. Garasje.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Selger: Kjersti Viken Østereng
Henning Østereng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 134/134 kvm
Tomtstr.: 853.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 726, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1113250061

Båstad - Koselig bolig med stor solrik terrasse. Garasje.

Vi har gleden av å presentere denne boligen i Båstad.

Innhold:

1. etg.: Vindfang, bad/vaskerom, soverom, bod, trapperom, stue, spisestue, kjøkken.

2. etg.: Trapperom, 2 soverom, bad, kott.

Kjeller: 4 boder. Garasje 26 kvm.

Beliggenhet:

Det er ca. 800m. til Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, gatekjøkken/kafe og bensinstasjon. Det er ca. 2 km til barneskole og barnehage. Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og overbygget kunstisbane. Det er ca. 8 km til Skjønhaug som har ett noe større utvalg butikker og service funksjoner. På Skjønhaug er det også ungdomsskole, idrettshaller, Friidrettsbane, kunstgressbaner og ballbinge. Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 800m fra boligen. Ca. 38 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	69
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

853.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har eiet tomt på ca. 854m² iht. Eiendomsverdi.no . Gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass eller i garasje. Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Normale lys- og solforhold på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendom beliggende nær sentrum av Båstad. Nærområdet består av boligbebyggelse og jord/skogbruk. Det er ca. 800m. til Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, gatekjøkken/kafe og bensinstasjon. Det er ca. 2 km til barneskole og barnehage. Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og overbygget kunstisbane. Det er ca. 8 km til Skjønhaug som har ett noe større utvalg butikker og

service funksjoner. På Skjønhaug er det også ungdomsskole, idrettshaller, Friidrettsbane, kunstgressbaner og ballbinge. Ca. 23 km til Askim, som også er kommunesenter, som har kjøpesenter, badeland, kino og kulturhus. Ca. 19 km til Mysen som også har ett større utvalg butikker og kulturaktiviteter. Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 800m fra boligen. Ca. 38 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Båstad

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med lite kaltloft mot møne. Undertak lagt om ved omlegging av yttertak i ca. 2010. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. 3 vegger er etterisolert og kledd med liggende tre- kledning i ca. 2019. Østvegg på eldste del av boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Verditakst

Kr 2 950 000

Innhold

1. etg.: Vindfang, bad/vaskerom, soverom, bod, trapperom, stue, spisestue, kjøkken.
 2. etg.: Trapperom, 2 soverom, bad, kott.
- Kjeller: 4 boder.

Garasje 26 kvm.

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Det er kun tegning på tilbygg fra 2018. Det er iht. kommune registrert avvik på boligen fra søkt tilbygg i 2018. Avvik gjelder overbygget trapp/entre og terrasse er bygget større enn omsøkt. Det mangler ferdigattest på tilbygg fra 2018.

Standard

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking og undertak på eldste del ble lagt nytt i ca. 2010. Taktekking og undertak på tilbygg fra 2018. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag:

Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe med topp. Takrenner og beslag fra ca. 2010 og 2018.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales montering av snøfangere på tak for å unngå takras ned på tilbygget del.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. 3 vegger er etterisolert og kledd med liggende tre- kledning i ca. 2019.

Veggkonstruksjon - 2

Østvegg på eldste del av boligen. Vegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Årstall: 1936.

TG 2:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Gavlvegg mot øst på eldste del av boligen har kledning fra byggeår. Værslitt, oppsprukket kledning. Det er ikke luftet kledning på denne vegg. Dette var vanlig byggemetode ved oppføring.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør påregnes renovering og etterisolering av denne vegg, for å oppnå samme standard som øvrige vegger på gammel del av boligen.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med lite kaltloft mot møne. Undertak lagt om ved omlegging av yttertak i ca. 2010. Punktet må sees i sammenheng med taktekking.

TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er ikke montert ventiler i gavler for lufting av kaltloft. Det ble funnet noe fuktskjolder/misfarget undertak. Ukjent om det er etablert luftespalte i skrå isolerte himlinger.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjon/luftespalter og om mulig få kartlagt årsak til misfarget undertak. Det må monteres ventiler i gavler for tilstrekkelig lufting av kaltloft. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Vinduer:

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 2018 og 2019.

Kjeller-vinduer:

Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med råteskader og sprukne glass.

TG 3:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer øst-vegg

Vinduer på øst-vegg har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1986. Til del stor vær- og bruksslitasje på vinduer. Det må påregnes utskifting av vinduer.

TG 2:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer med stor vær- og bruks-slitasje. Ett vindu i 2.etg. med defekt låsemekanisme. Vindu er "låst" med stropp innvendig.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør påregnes utskifting av vinduer på øst-vegg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med tilgang fra spisestue og soverom 1.etg. Fundamentert på jordspyd.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det er ca. 14m² med tak og vegger. Tak med gjennomsiktige takplater. Årstall 2024.

TG 2:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Noe slitasje på laminatgulv i stue og kjøkken. Furugulv og teppe i 2.etg. med slitasje. Noe sprekker i malt trepanel vegger og tak.

Konsekvens/tiltak:

Det bør påregnes noe utskifting og overflatebehandling.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Pipe murt om med elementpipe fra kaldtloft og over tak.

TG 2:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate foran vedovn i spisestue er noe for liten. Avstand til brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må lages. Det må anlegges større plate foran vedovn.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det ble observert saltutslag og noe fuktmerker i gulv ved delevegg i kjeller. Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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.

Innvendige trapper:

Boligen har 180gr tett malt tretrapp. Tett rekkverk. Bemerkes manglende håndløper på vegg.

TG 2:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapp til kjeller:

Boligen har malt åpen tretrapp til kjeller. Trapp er gammel og dårlig standard. Trapp har løse trinn og er ikke ansett som egnet mellom etasjer.

TG 3:

Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak:

Trappen må påregnes skiftes ut.

Innvendige dører 2.etg.:

2 dører i 2.etg. i 4-speil malte heltredører fra byggeår. Dører med slitasje.

TG 2:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører med slitasje. En dør med manglende dørhåndtak, defekt låskasse.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør påregnes utskifting, eventuelt renovering av gamle dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom 1. etg.:

Overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelt belysning.

TG 2:

Det er ikke montert bunnlist på baderomsplater. Det vil si at plater ikke er montert iht. monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes for å unngå fuktskader på plater.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm fra gulv ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 15mm oppbrett mot terskel.

TG 2:

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

Det er for lite fall iht. krav i forskrift. Krav i forskrift er 1:100 fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har Stort servantskap med slette fronter, 4 skuffer, og heldekkende servant.

Høyskap på en side. Veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er satt inn benkeskap

med slett front og laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Plass til

vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Romslige høyskap på en vegg, to av skapene med klessorterings kurver, hull i fronter.

Bad 2. etg.:

Rommet er ikke bygget som våtrom. Det er ikke anlagt sluk i gulvet. Belegg på gulv, tapet og panel på vegger. Innredning/utstyr.: Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Krakelering/riss i servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Med hensyn til at rommet ikke er bygget som et våtrom må det påregnes full renovering ved videre bruk av rommet som bad for at det skal tåle dagens fukt-påkjenning.

TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

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

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til side by side kjøl/frysenskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

TG 2:

Sokkel er løs, sitter skjevt montert.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Sokkel bør monteres av estetiske grunner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger fra kjeller og inn i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap, plassert i bod 1.etg. Synlig drenering fra skap til rom med sluk. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Vannledninger - 2:

Innvendige vannledninger fra inntak og til kjøkken og bad 2 etg. er av kobber.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmesentral:

Luft- luft varmepumpe i spisestue 1.etg. Utført service i 2024. iht eier.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet vanlig stikk. Iht. dagens krav skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Skjult el-anlegg i tilbygg med eget sikringsskap/fordelingsskap med automatsikringer.

Åpent el-anlegg i eldste del med sikringsskap i trapperom. Automat og porselen/skrusikringer. Det er manglende oppdatert kursfortegnelse i skapene.

TG 2: Grunnet alder.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 2010.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng.

TG 2:

Det er synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Det er ikke brukt topplist/innfestningslist i topp på grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres topplist på grunnmurplast. Dette for å unngå at fuktighet/vann kommer inn på bakside av grunnmurplast. Uten denne list kan det medføre fukt i kjeller.

Terrengforhold:

Flat tomt. Det er begrenset fall vekk fra boligen, da terreng er flatt.

TG 2:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger.

TG 2:

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen eiendom, samt i garasje.

Radonmåling

TG 2:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de hadde siste tilsyn den 19.02.2020 og siste feiing den 26.02.2020. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden. Det er kun tegning på tilbygg fra 2018. Det er iht. kommune registrert avvik på boligen fra søkt tilbygg i 2018. Avvik gjelder overbygget trapp/entre og terrasse er bygget større enn omsøkt. Det mangler ferdigattest på tilbygg fra 2018.

Energi

Oppvarming

Luft- luft varmepumpe i spisestue 1.etg.
Utført service i 2024. iht eier.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 12 866

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke

samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Avløp 4 720,24 kr

Feiing 459,12 kr

Vann 3 564,76 kr

Renovasjon 4 122,60 kr

Sum 12 866,72 kr

Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primær

Kr 628 657

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 514 628

Formuesverdi sekundær år

2023

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 726, bruksnummer 7 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/726/7:

22.04.1936 - Dokumentnr: 900391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:726 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1516559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:126 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 229138 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:726 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Indre Østfold kommune opplyser følgende:

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier. Det er heller ingen bygningstegninger av opprinnelig bygg i kommunens arkiver.

Det er ikke gitt, eller søkt om, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra 2018. Vi ser ut fra flyfoto at tilbygget ikke er oppført i henhold til bygningstegninger (vedlagt) som tillatelse til tiltak, datert 06.03.2018, ble gitt for. Vi finner ikke at det er søkt om endring av gitt tillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Eiendommen ligger til offentlig vei, men innkjøring fra hovedveien er privat.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Omfattes av kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101, for perioden 2024-2035.

Formål: Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger inntil kommunal vei. Se § 4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

75 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 041 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900, markedspakke kr. 21.000,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

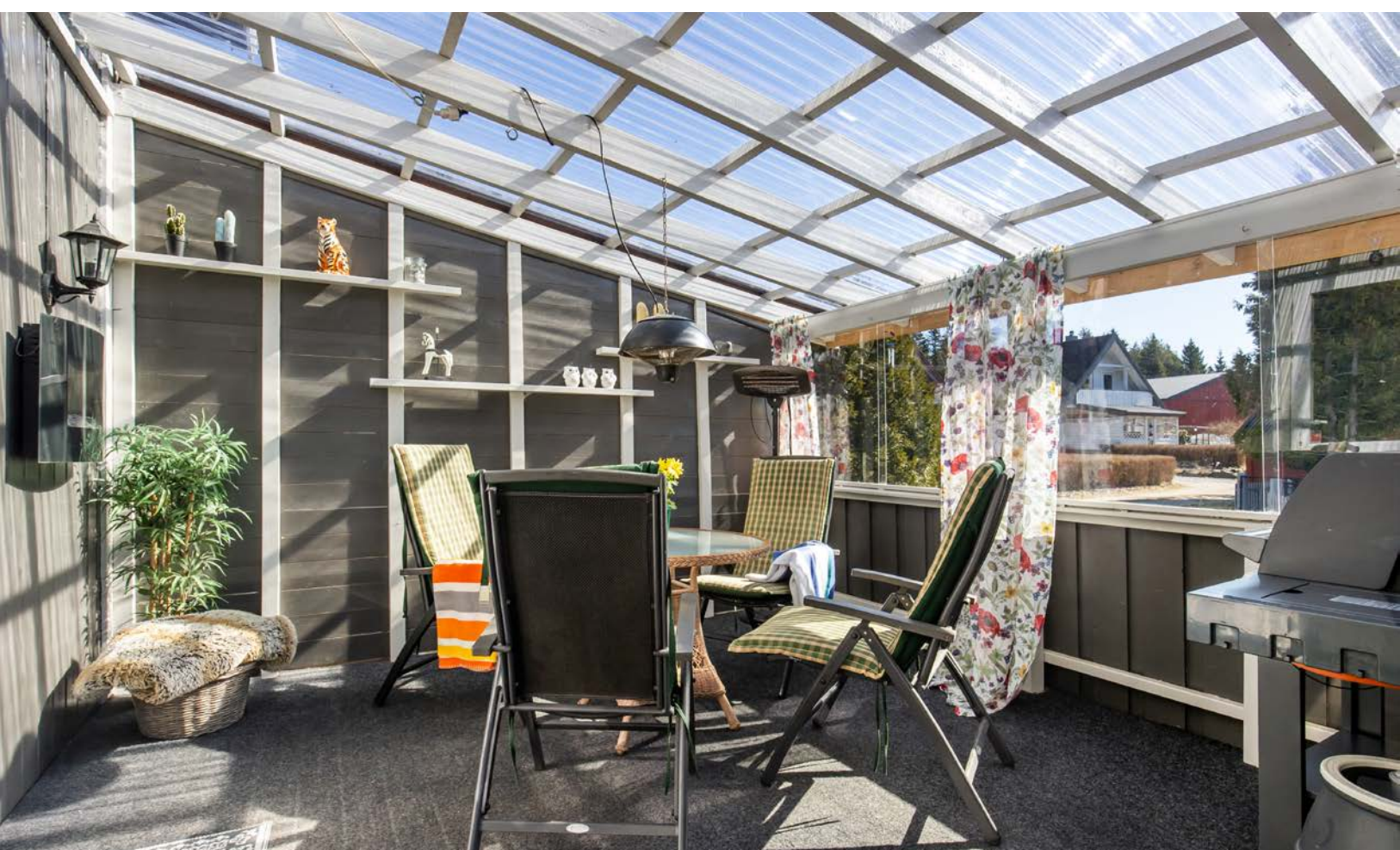
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

28.04.2025









1. Etasje



aktiv.









2. Etasje



aktiv.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Torpveien 10, 1866 BÅSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 726, bnr. 7

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 11763-25028

Referansenummer: NZ5770

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med lite kaltloft mot møne. Undertak lagt om ved omlegging av yttertak i ca. 2010

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking og undertak på eldste del ble lagt nytt i ca. 2010. Taktekking og undertak på tilbygg fra 2018.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe med topp.

Takrenner og beslag fra ca. 2010 og 2018.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

3 vegger er etterisolert og kledd med liggende tre- kledning i ca. 2019.

Østvegg på eldste del av boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Vinduer fra 2018 og 2019.

Vinduer på øst-vegg har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1986.

Til del stor vær- og bruksslitasje på vinduer. Det må påregnes utskifting av vinduer.

Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med råtesskader og sprukne glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører. Dører fra 2018.

Terrasse med tilgang fra spisestue og soverom 1.etg. Fundamentert på jordspyd. bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det er ca. 14m² med tak og vegger. Tak med gjenomsiktige takplater.

Overbygget/innbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og vegger oppført i treverk. Saltak, sperretak teknet med sort betongstein.

Vegger med liggende trepanel og eldre vinduer i trerammer med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, furugulv, teppe.

Vegger: MDF smartpanel, tapet, malt panel.

Himlinger: Himlingsplater, malt trepanel.

Bruksslitasje på fleste overflater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjer. Det ble målt planavvik i stue og trapperom i 1.etg. Her ble det målt ca. 7mm planavvik over avstand på 2m.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Pipe murt om med elementpipe fra kaldtloft og over tak.

Fuktsøk i kjeller.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilbygget del fra 2018 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har 180gr tett malt tretrapp. Tett rekkverk.

Bemerk manglende håndløper på vegg.

Trapp til kjeller: Åpen tretrapp. Trapp er gammel og dårlig standard.

Trapp har løse trinn og er ikke ansett som egnet mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte 3-speil formpressede fyllingsdører.

Dører fra 2019.

2 dører i 2.etg. i 4-speil malte heltredører fra byggeår. Dører med slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etg.

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

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelt belysning.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Det er ca. 15mm oppbrett mot terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har Stort servantskap med slette fronter, 4 skuffer, og heldekkende servant. Høyskap på en side. Veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er satt inn benkeskap med slett front og laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Romslike høyskap på en vegg, to av skapene med kles-sorterings kurver, hull i fronter.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

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

Våtzone beliggende på yttervegger våtrommet. Det er uhensiktsmessig med hulltaking i andre vegger da dette er såpass langt fra våtsoen. Det ble ikke observert skader i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

"Bad 2.etg.":

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som våtrom. Det er ikke anlagt sluk i gulvet.

Belegg på gulv, tapet og panel på vegger.

Innredning/utstyr.:

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Krakelering/riss i servant.

Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Med hensyn til at rommet ikke er bygget som et våtrom må det påregnes full renovering ved videre bruk av rommet som bad. for at det skal tåle dagens fukt-påkjenning.

Hulltaking er ikke foretatt. Det er andre avvik i rommet som tilsier at rommet må totalrenoveres for å kunne brukes som bad/våtrom i fremtiden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til side by side kjøl/fryseskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger fra kjeller og inn i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, plassert i bod 1.etg. Synlig drenering fra skap til rom med sluk.

Innvendige vannledninger fra inntak og til kjøkken og bad 2 etg. er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Noe avløpsrør i kjeller med ukjent alder.

Avløpsrør fra kjeller og inn i tilbygg fra 2019

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft- luft varmepumpe i spisestue 1.etg.

Utført service i 2024. iht eier.

Skjult el-anlegg i tilbygg med eget sikringsskap/fordelingsskap med automatsikringer.

Åpent el-anlegg i eldste del med sikringsskap i trapperom. Automat og porselen/skrusikringer.

Det er manglende oppdatert kursfortegnelse i skapene.

Flere røykvarslere i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat av nyere dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2010.

Bygningen har betonggrunnmur i kjeller i eldste del.

Lettklinker ringmur med krypkjeller i tilbygg fra 2018.

Flat tomt. Det er begrenset fall vekk fra boligen, da terreng er flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Det er kun tegning på tilbygg fra 2018.

Det er iht. kommune registrert avvik på boligen fra søkt tilbygg i 2018. Avvik gjelder overbygget trapp/entre og terrasse er bygget større enn omsøkt.

Det mangler ferdigattest på tilbygg fra 2018

Garasje

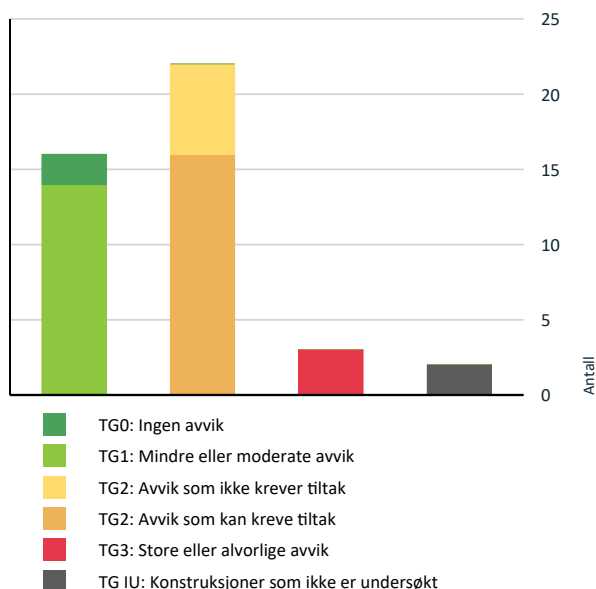
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

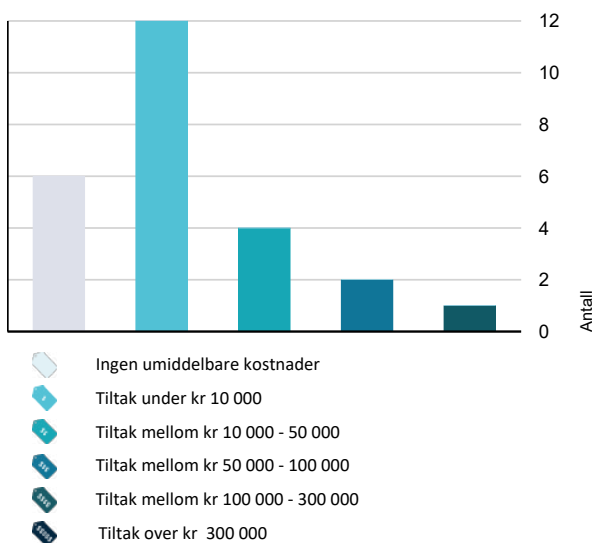
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjeller-vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer øst-vegg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører 2.etg. [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygget 1.etg. med ca. 42m ² . Ny inngang, bad/vaskerom, soverom og bod.
2024	Modernisering	Ny terrasse mot øst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking og undertak på eldste del ble lagt nytt i ca. 2010. Taktekking og undertak på tilbygg fra 2018.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Takstige til feier og helbeslått pipe med topp.
Takrenner og beslag fra ca. 2010 og 2018.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales montering av snøfangere på tak for å unngå takras ned på tilbygget del.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
3 vegger er etterisolert og kledd med liggende tre- kledning i ca. 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon - 2

Østvegg på eldste del av boligen. Vegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår.

Årstall: 1936 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gavlvegg mot øst på eldste del av boligen har kledning fra byggeår. Værslitt, oppsprukket kledning.
Det er ikke luftet kledning på denne vegg. Dette var vanlig byggemetode ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør påregnes renovering og etterisolering av denne vegg, for å oppnå samme standard som øvrige vegger på gammel del av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår, med lite kaltloft mot møne. Undertak lagt om ved omlegging av yttertak i ca. 2010

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke montert ventiler i gavler for lufting av kaltloft. Det ble funnet noe fuktskjolder/misfarget undertak.
Ukjent om det er etablert luftespalte i skrå isolerte himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjon/luftespalter og om mulig få kartlagt årsak til misfarget undertak.
Det må monteres ventiler i gavler for tilstrekkelig lufting av kaltloft.
Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduer fra 2018 og 2019.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 3 Kjeller-vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Vinduer med råteskader og sprukne glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i kjellervinduer.

! TG 2 Vinduer øst-vegg

Vinduer på øst-vegg har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1986.

Til del stor vær- og bruksslitasje på vinduer. Det må påregnes utskifting av vinduer.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer med stor vær- og bruks-slitasje. Ett vindu i 2.etg. med defekt låsemekanisme. Vindu er "låst" med stropp innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes utskifting av vinduer på øst-vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører. Dører fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra spisestue og soverom 1.etg. Fundamentert på jordspyd. bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det er ca. 14m² med tak og vegger. Tak med gjennomslitte takplater.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk er 90cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var/er 100cm. Åpninger i rekkverk er for store iht. dagens krav og krav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde og åpninger i rekkverk bør endres for å tilfredsstille krav ved oppføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Utvendige trapper

Overbygget/innbygget trapp ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og vegger oppført i treverk. Saltak, sperretak tekket med sort betongstein.

Vegger med liggende trepanel og eldre vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er manglende tetting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger må gjøres mindre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Store åpninger i rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Belegg, laminat, furugulv, teppe.

Vegger: MDF smartpanel, tapet, malt panel.

Himlinger: Himlingsplater, malt trepanel.

Bruksslitasje på fleste overflater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Noe slitasje på laminatgulv i stue og kjøkken. Furugulv og teppe i 2.etg. med slitasje.
Noe sprekker i malt trepanel vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe utskifting og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjer. Det ble målt planavvik i stue og trapperom i 1.etg. Her ble det målt ca. 7mm planavvik over avstand på 2m.

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Pipe murt om med elementpipe fra kaldtloft og over tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate foran vedovn i spisestue er noe for liten. Avstand til brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må anlegges større plate foran vedovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble observert saltutslag og noe fuktmerker i gulv ved delvegg i kjeller.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Krypkjeller

Tilbygget del fra 2018 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må etableres tilgang til krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180gr tett malt tretrapp. Tett rekkverk.
Bemerkes manglende håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Tilstandsrapport

Boligen har malt åpen tretrapp til kjeller. Trapp er gammel og dårlig standard. Trapp har løse trinn og er ikke ansett som egnet mellom etasjer.

Årstall: 1936 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Delvis ødelagt trapp til kjeller

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Innvendig har boligen malte 3-speil formpressede fyllingsdører. Dører fra 2019.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

2 dører i 2.etg. i 4-speil malte heltredører fra byggeår. Dører med slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Dører med slitasje. En dør med manglende dørhåndtak, defekt låskasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting, eventuelt renovering av gamle dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelt belysning.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert bunnlist på baderomsplater. Det vil si at plater ikke er montert iht. monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes for å unngå fuktskader på plater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17mm fra gulv ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 15mm oppbrett mot terskel.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er for lite fall iht. krav i forskrift. Krav i forskrift er 1:100 fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Rommet har Stort servantskap med slette fronter, 4 skuffer, og heldekkende servant. Høyskap på en side. Veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er satt inn benkeskap med slett front og laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Romslike høyskap på en vegg, to av skapene med kles-sorterings kurver, hull i fronter.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone beliggende på yttervegger våtrommet. Det er uhensiktsmessig med hulltaking i andre vegger da dette er såpass langt fra våtsoen. Det ble ikke observert skader i rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

"bad 2.etg.":
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er ikke bygget som våtrom. Det er ikke anlagt sluk i gulvet. Belegg på gulv, tapet og panel på vegger.
Innredning/utstyr.:
Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Krankelering/riss i servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Med hensyn til at rommet ikke er bygget som et våtrom må det påregnes full renovering ved videre bruk av rommet som bad. for at det skal tåle dagens fukt-påkjenning.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



"bad" 2.etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er andre avvik i rommet som tilsier at rommet må totalrenoveres for å kunne brukes som bad/våtrom i fremtiden.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integreert stekeovn, platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til side by side kjøl/fryseskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sokkel er løs, sitter skjevt monteret

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sokkel bør monteres av estetiske grunner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger fra kjeller og inn i tilbygg er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, plassert i bod 1.etg. Synlig drenering fra skap til rom med sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger fra inntak og til kjøkken og bad 2 etg. er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Noe avløpsrør i kjeller med ukjent alder. Avløpsrør fra kjeller og inn i tilbygg fra 2019

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Luft- luft varmepumpe i spisestue 1.etg.
Utført service i 2024. iht eier.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet vanlig stikk. Iht. dagens krav skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i tilbygg med eget sikringsskap/fordelingsskap med automatsikringer.

Åpent el-anlegg i eldste del med sikringsskap i trapperom. Automat og porselen/skrusikringer.

Det er manglende oppdatert kursfortegnelse i skapene.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Nytt el-anlegg i tilbygg 2018/19
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja HS elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Flere røykvarslere i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat av nyere dato.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Det er ikke brukt toppliste/innfestningsliste i topp på grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres toppliste på grunnmurplast. Dette for å unngå at fuktighet/vann kommer inn på baksida av grunnmurplast. Uten denne list kan det medføre fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i kjeller i eldste del. Lettklinker ringmur i tilbygg fra 2018.

1 TG 2 Terrengforhold

Flat tomt. Det er begrenset fall vekk fra boligen, da terreng er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på utvendige vann og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er ca. antatt av eier.

Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under beferingen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Slitt dekke med sprekker.

Vegger i isolert trebindingsverk satt rett på støpt dekke.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Liggende kledning i gavler. Kledning går helt ned i bakken stedvis. Dette har medført stedvis råteskadet kledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sorte takplater.

1 vippeport i tre.

Sidedør med panel utside. Slitt dør, lar seg ikke lukke i dag. Bør påregnes utskifting av dør.

Dør og port fra byggeår.

Garasje med enkel standard. Det må påregnes noe vedlikehold av garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/134 m²

Enebolig: Vindfang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 5 Bod, 2 Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørkelunden 19 ,1866 BÅSTAD 82 m ² 1998 2 sov	15-12-2021	2 500 000	2 550 000		2 550 000	31 098
2 Hestekoen 25 ,1866 BÅSTAD 113 m ² 1978 3 sov	19-06-2024	3 350 000	3 350 000		3 350 000	29 646
3 Ventaveien 13 ,1866 BÅSTAD 133 m ² 1954 3 sov	09-05-2022	2 590 000	2 590 000		2 590 000	19 474
4 Lundbergveien 13 ,1866 BÅSTAD 155 m ² 1954 4 sov	25-05-2023	3 270 000	3 000 000		3 000 000	19 355

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	16 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 760 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

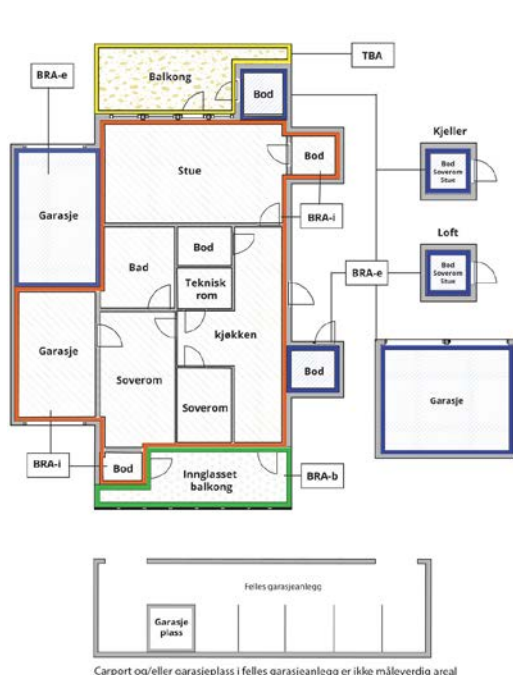
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	92			92	58		92
2.Etasje	42			42		5	47
Kjeller						45	45
SUM	134				58	50	184
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom, Bod, Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca. 186-189cm. Derfor oppgitt som ALH(areal med lav himlingshøyde) i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Det er kun tegning på tilbygg fra 2018.

Det er iht. kommune registrert avvik på boligen fra søkt tilbygg i 2018. Avvik gjelder overbygget trapp/entre og terrasse er bygget større enn omsøkt.

Det mangler ferdigattest på tilbygg fra 2018

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: Terrasse utvidet/bygget ny i 2024. Egeninnsats/dugnad med fagperson.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	7
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Kjeller har ikke målbart areal iht. måleregler. Takhøyde under 190cm. Takhøyde i kjeller ca. 186-189cm. Gulvareal i kjeller er ca. 45m²

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Henning Østereng	Kunde
	Kjersti V. Østereng	kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	726	7		0	853.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Torpveien 10

Hjemmelshaver

Østereng Henning, Østereng Kjersti Viken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Torpveien 10, Båstad, i Indre Østfold kommune.
Eiendom beliggende nær sentrum av Båstad.
Nærområdet består av boligbebyggelse og jord/skogbruk.

Det er ca. 800m. til Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, gatekjøkken/kafe og bensinstasjon.

Det er ca. 2 km til barneskole og barnehage.
Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og overbygget kunstisbane.

Det er ca. 8 km til Skjønhaug som har ett noe større utvalg butikker og service funksjoner.
På Skjønhaug er det også ungdomsskole, idrettshaller, Friidrettsbane, kunstgressbaner og ballbinge.

Ca. 23 km til Askim, som også er kommunesenter, som har kjøpesenter, badeland, kino og kulturhus.
Ca. 19 km til Mysen som også har ett større utvalg butikker og kulturaktiviteter.
Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 800m fra boligen.
Ca. 38 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 854m² iht. Eiendomsverdi.no

Gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.
Normale lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	07.04.2025	Tegning av tilbygg fra 2018	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.04.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/NZ5770>

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 Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Østereng	Kjersti Viken Østereng
Gateadresse	
Torpveien 10	
Poststed	Postnr
BÅSTAD	1866
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1113250061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg. Firma er lagt ned

Arbeid utført av

Bølgen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje i tak på inngangspartiet. Blir utbedret før salg.

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

Beskrivelse

Er utbedret. Installert rør i pipa.

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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd terrasse på dugnad.

Document reference: 1113250061

- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 1113250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Østereng	bce731b9e168c3ce6a76433 e939962ecf4ae3065	13.04.2025 08:22:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Viken Østereng	aa71309ebecda9db42ccaca 3c064cd4a31579c8f	13.04.2025 08:19:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250061

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDHEIM	Beregnet areal	853.5
Etablert dato	22.04.1936	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	726/7
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	726/7
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	22.04.1936			726/1, 726/7
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6620788.86	629613.3	0	Ja	853.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTERENG HENNING F120562*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TORPVEIEN 10 1866 1866 BÅSTAD	Bosatt (B)
ØSTERENG KJERSTI VIKEN F250662*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TORPVEIEN 10 1866 1866 BÅSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Torpveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1866 BÅSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1702 Olberg	Tettsted	93 Heiås
Valgkrets	4 TRØGSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147192444		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147192444	1	Tilbygg	Igangsettingsstillatelse (IG)	06.03.2018

3	147192436		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 147192444: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torpveien 10	H0101	726/7	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 147192444-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 06.03.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	43
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	47,8
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	47,8
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.03.2018	07.03.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torpveien 10	H0101	726/7	43	1	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	43	0	43	47,8	0	47,8

3: Bygning 147192436: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	726/7	-	-	-	-	-



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 11.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	726	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpveien 10, 1866 BÅSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 854 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐

Merknad: Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier. Det er heller ingen bygningstegninger av opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Det er ikke gitt, eller søkt om, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra 2018. Vi ser ut fra flyfoto at tilbygget ikke er oppført i henhold til bygningstegninger (vedlagt) som tillatelse til tiltak, datert 06.03.2018, ble gitt for. Vi finner ikke at det er søkt om endring av gitt tillatelse i kommunens arkiver.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan			
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101.	Boligbebyggelse.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☒		
Reguleringsbestemmelser	☐		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger inntil kommunal vei. Se § 4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag.

Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

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

Dato: 12.03.2025
Indre Østfold kommune

Nabolagsprofil

Torpveien 10 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Heiås Linje 401, 466, 477, 490	7 min 0.6 km
Slitu stasjon Linje R22	18 min 18.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.) 116 elever, 9 klasser	21 min 1.9 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 8 klasser	9 min 8.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 19.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	25 min 23.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

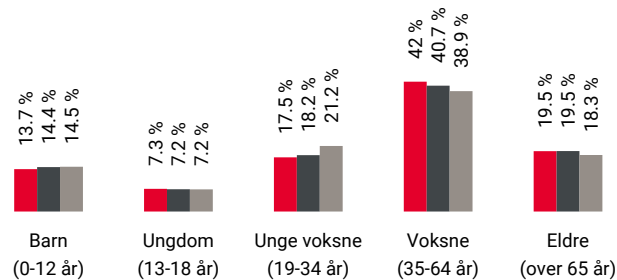
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstad	1 052	500
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	3 min 1.9 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 8.9 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 8.9 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Rema 1000 Trøgstad	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



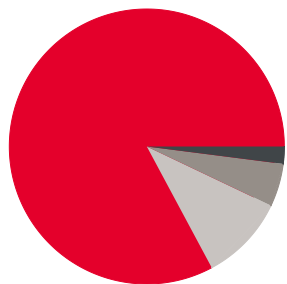
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

	Båstad idrettsplass	21 min	
	Fotball	2 km	
	Båstad skole	22 min	
	Aktivitetshall, ballspill	2 km	
	Sporty Fitness	7 min	
	A.C.E Xpress Mysen	20 min	

Boligmasse



82% enebolig
2% rekkehus
5% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

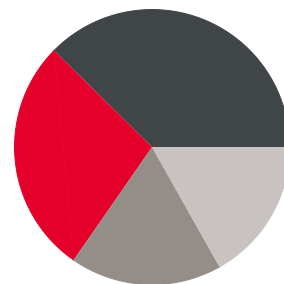
17 min



Apotek 1 Trøgstad

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



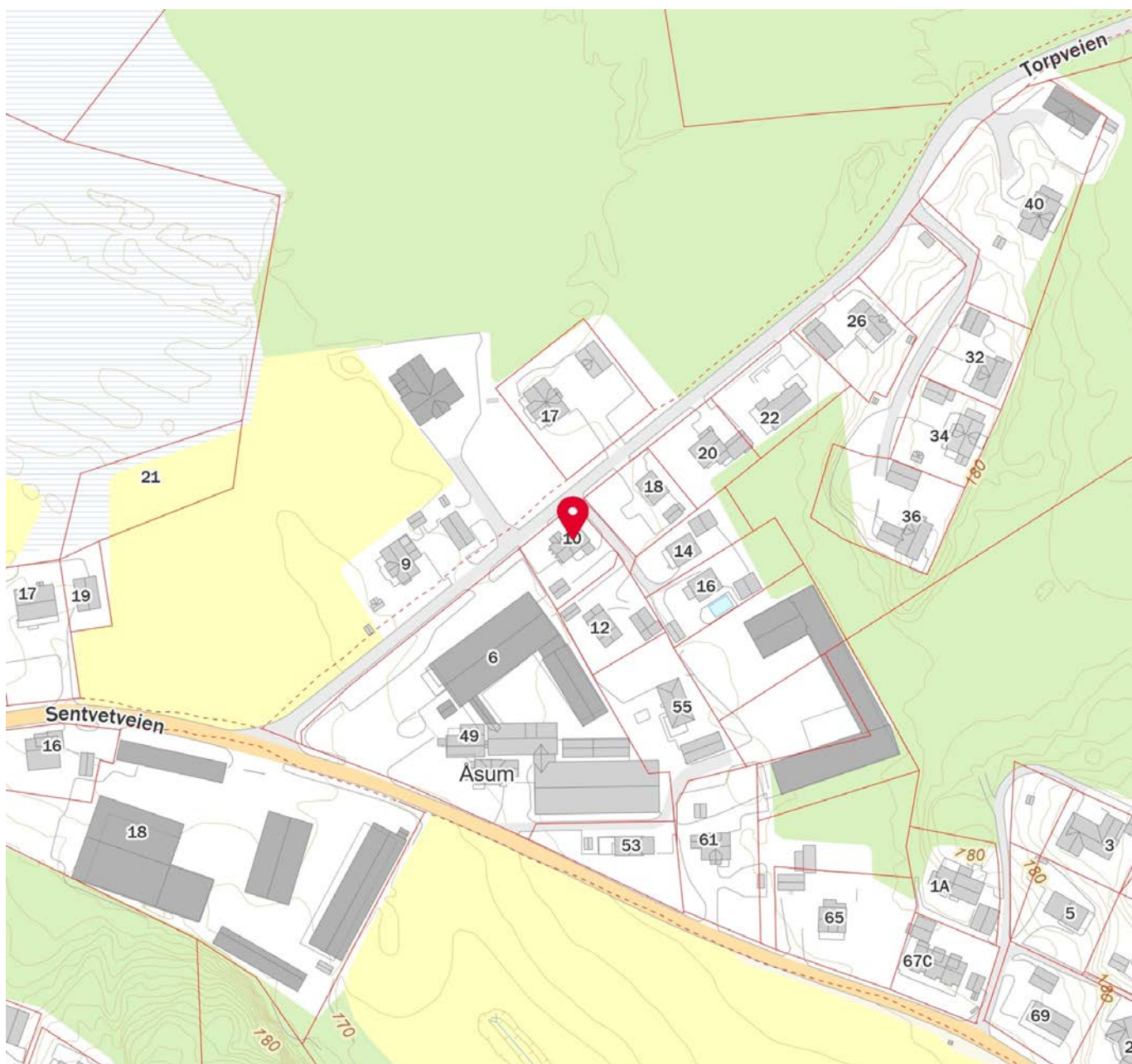
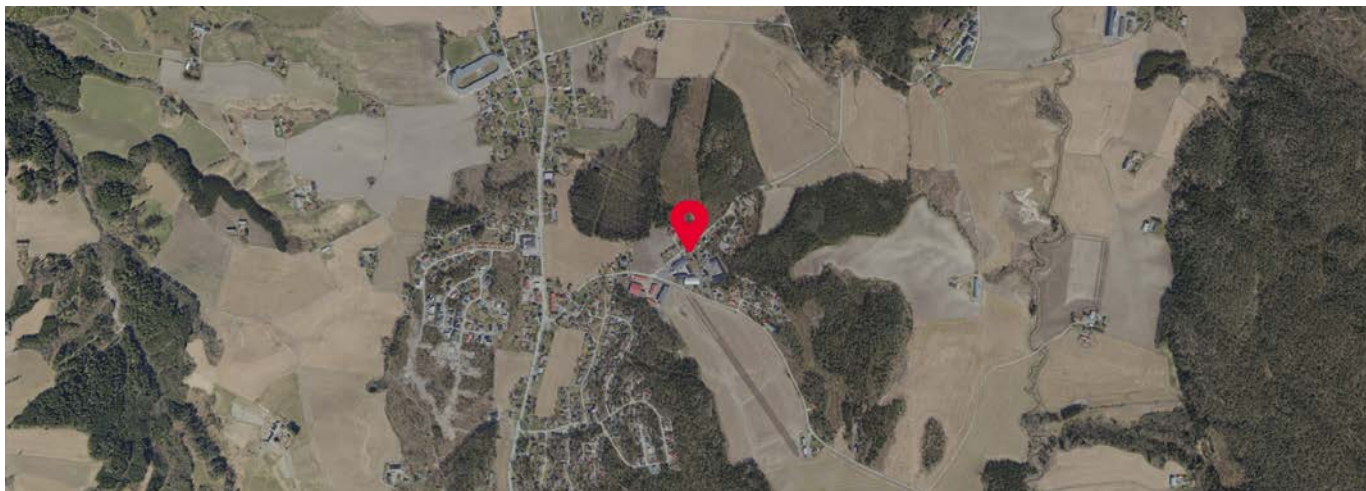
0%

43%

Båstad
 Indre Østfold kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Torpveien 10
1866 BÅSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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