

The image shows a two-story grey house with a white balcony and a snow-covered roof. The house is situated in a snowy landscape with trees and a garage. The sky is blue with some clouds. The house has a white balcony and a snow-covered roof. The surrounding area is covered in snow, and there are trees in the background. A driveway leads to a garage on the right side of the house. The overall scene is a winter setting.

aktiv.

Olsokveien 11, 1866 BÅSTAD

Tiltalende og velholdt bolig over 2 plan. Kjøkken fra 2019. Solrike uteplasser. Garasje. Naturnært og innerst i blindvei.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Selger: Ole-Ivar Daltorp
Wenche Skofsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 164/210 kvm
Tomtstr.: 1329 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 758, bnr. 136
Oppdragsnr.: 1107260025

Ditt nye hjem!

Olsokveien 11 er en velholdt, pen og innholdsrik enebolig over to plan. Beliggenheten er barnevennlig, innerst i blindvei, landlig og attraktiv, med nærhet til skog og mark, busstopp og matbutikk, samt kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Videre kan eiendommen skilte med en velstelt tomt, asfaltert gårdsplass, garasje, lekestue/uthus, luftebalkong og en nyere, solrik terrasse ved stuen.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det en stor, innbydende stue med peisovn, et stilfullt, velutstyrt kjøkken fra 2019 og kjellerstue med ildsted. Videre har boligen et bad/wc, et wc-rom, et separat vaskerom og tre gode soverom.

Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i tre boder i underetasjen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning underetasje	5
Plantegning 1. etasje	11
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	69
Kart	75
Midlertidig brukstillatelse	78
Energimerke	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	91



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Olsokveien 11!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger barnevennlig, naturnært og rolig til, lengst inn i en blindvei. I nærområdet er det både busstopp, gatekjøkken og matbutikk, og det er kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Olsokveien 11 U.etg.



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



Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst og klassisk, veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i et pent vindfang med gråmalt panel på veggene og grå fliser på gulv.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i et hvitt, dobbelt garderobeskap i entreen. Farge- og materialkombinasjonen fortsetter inn i hallen hvor det også er montert en luft-til-luft varmepumpe.



Boligen har totalt tre soverom, hvorav det ene er i boligens underetasje. Her er det sortmalte vegger, og rommet har to store vinduer som er utstyrt med rullegardiner.



I underetasjen er det en koselig kjellerstue. Rommet har lysmalte vegger og originalt heltregulv.



En peisovn i støpejern sørger for ekstra varme og hygge på kaldere kvelder.

WC-rommet i underetasjen har lysmalte vegger og grå fliser på gulvet, og rommet har toalett, servant og god belysning.

Vaskerommet ligger i underetasjen og har gulmalte murvegger og rødt belegg på gulvet. I tillegg til skyllekum og opplegg for vaskemaskin er rommet utstyrt med et dusjkabinett fra 2014.





Det åpne trappeløpet til 1. etasje er praktisk plassert i hallen i underetasjen.



Olsokveien 11 1.etg.



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



Kjøkkenet, som var nytt i 2019, har et klassisk og tidsmessig design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kombiovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.



Veggene over benken er kledd med sorte plater i flisimitasjon som står godt til resten av interiøret.



Ved kjøkkenet er det utgang til den hyggelige terrassen, og det er god plass til et større spisemøbel foran det ene vinduet.



Stuen oppleves som lys, luftig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Her er det utmerket plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon.



Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og det er lagt lyst, enstavs laminat på gulvet.



Det er montert downlights i himlingen, og stuen har en moderne peisovn fra 2008.



Boligen oppleves som lys og luftig med moderne overflater, samt en planløsning over to etasjer med god plass til hele familien.



Hovedsoverommet er malt opp i en dus beigetone som står godt til laminatgulvet, og rommet har utgang til en vestvendt luftbalkong.



Det andre soverommet i etasjen er i dag brukt som garderoberom.

Badet ligger i første etasje, og har lyse våtromsplater på veggene og lyst belegg på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har lys, profilerte fronter og består av en nedfelt servant på en skapseksjon, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et dusjkabinett fra 2014 og et gulvmontert toalett.





Tomten er skrånende, samt pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk og asfaltert gårdsplass.



Gode solforhold nytes til det fulle på en sydvendt terrasse ved spisetuen.
Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement.



Fra hovedsoverommet i første etasje er det utgang til en vestvendt luftbalkong.



Ved inngangspartiet er det plass til et hyggelig kafesett eller annet hagemøblement.



Garasjen er en frittstående enkel garasje med stor bod. Det er innlagt strøm i garasjen, og den er utstyrt med en leddport i metall.



På eiendommen står det også et lite uthus med lagringsmuligheter.
Eller kanskje som et lekehus til glede for de minste i familien.



Eiendommen ligger i utkanten av Båstad, i grense mot skogarealer med flotte tur- og friluftsmuligheter. I Båstad er det barneskole, barnehage og busstilbud, samt idrettsanlegg med en rekke tilbud til hele familien.



Velkommen til Olsokveien 11!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 27 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 kvm Vindfang, hall m/trapp, gang, vaskerom, kjellerstue, soverom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Gang m/trapp, kjøkken, stue/spisestue, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Lekestue/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje og 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Ett soverom i 1.etg. er tillagt stue i dag. Dette er ikke søknadspliktig arbeid, så det er ikke behov for bruksendring av dette.

Lekestue/bod

Lekestue/frittstående bygning under 15m² er ikke søknadspliktig. Det foreligger derfor ingen tegninger.

Garasje
Tegninger fremvist/mottatt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1329 kvm

Eiendommen er skylddelt. Grenser og areal kan derfor være noe usikkert, og ved en eventuell oppmåling bør det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig, naturnært og rolig til, lengst inn i en blindvei. I nærområdet er det både busstopp, gatekjøkken og matbutikk, og det er kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Tomten er skrånende, samt pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk og asfaltert gårds plass, og til stor glede for familiens minste er det en lekestue på ca. 6 kvm i hagen. Gode solforhold nytes til det fulle på en sydvendt terrasse ved spisestuen. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert en bred markise på husveggen. Fra soverommet i første etasje er det utgang til en vestvendt luftbalkong.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av Båstad, i grense mot skogarealer med flotte tur- og friluftsmuligheter. Båstad ligger i den nordlige delen av Trøgstad i Indre Østfold kommune, ca. 7 km fra Skjønhaug. Det tar henholdsvis ca. 20 og 25 minutter å kjøre til Mysen og Askim. I Båstad er det barneskole, barnehage og busstilbud, samt matbutikk, frisør, bensinstasjon og hotell. I tillegg finnes det idrettsanlegg som omfatter kunstisbane, fotballbane, tennisbane og skytterbane. I området er det lysløype på ca. 3 kilometer. Skitraseer prepareres så fort muligheten byr seg. For badelystne er det en kort kjøretur til Sandstangen ved Øyeren, med kiosk, båttrampe og stor parkeringsplass. Stedet er et ypperlig utgangspunkt for båtturer. Det er flere fine fiskevann i kommunen, blant annet Hemnessjøen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris Båstad (også søndagsåpent), ca. 1 kilometer unna. Skjønhaug sentrum har flere butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til Mysen, Askim, Lillestrøm og Ski. Grensehandelen kan gjøres unna i Töcksfors, ca. tre kvarters kjøretur fra boligen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Båstad barnehage

Skjønhaug barnehage

Kirkestallen barnehage

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.)

Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)

Mysen videregående skole (Videregående skole)

Askim videregående skole (Videregående skole)

Skolekrets

Fra eiendommen er det ca. 1,4 km til Båstad barneskole. Båstad barnehage ligger like ved skolen. Det er ungdomsskole i Trøgstad og videregående skoler finnes i Askim og Mysen.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Kirkebyåsen, som ligger ca. 450 meter unna. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Skjønhaug, 20 min til Mysen, 24 min til Askim, 40 min til Lillestrøm og 45 min til Ski.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1979. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et kaldloft, og taket er tekket med pappshingel. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning. Bygningen har sorte takrenner og nedløp i stål, samt fotbeslag på pipen. Eiendommen har byggegrunn av sprengsteinsfylling. Fundamenter for terrasse er støpte pilarer satt til grunn, mens balkongen er fundamentert på et utkraget bjelkelag. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Dreneringen er fra 1977, med synlig grunnmurplast rundt hele boligen. Tomten er skrånende med naturlig fall, men det er noe terrengfall mot grunnmuren på baksiden. Gulv på grunn i underetasjen er et betongdekke. Etasjeskilleren mellom underetasjen og første etasje er et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall, inkludert 1976, 1978 og 1999, samt trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjellerstuen. Hovedytterdøren er en malt dør

med glassfelt og sidefelt fra byggeåret. Det er en malt balkongdør med høy brystning og glass, en balkongdør i stuen fra 2022, og en balkongdør på et soverom fra 1978. Eiendommen har en balkong med tilgang fra et soverom i første etasje, konstruert med spaltegulv og rekkverk i tre. Terrassen, med tilgang fra stue/kjøkken, har bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre og glass. Fra terrassen går det en trapp i treverk med rekkverk. En frittstående hagebod/lekestue er fundamentert på støpte blokker på mark. Den har et uisolert gulv av trebjelkelag med furugulv, og vegger og tak med panel. Veggene er oppført i 1-toms laftet plank, etterisolert på innsiden. Taket er en saltak-konstruksjon i tre, også isolert innvendig, og tekket med papp/takshingel. Bygget har takrenner i sort stål, en gangdør i treverk med glassfelt og et vindu i treramme med enkelt glass. En frittstående garasje med bod er fundamentert på et betongdekke på antatt faste grunn. Garasjedelen har vegger av isolert trebindingsverk på en ringmur av murte lettklinkerblokker, mens boden har uisolert trebindingsverk. Utvendig er bygget kledd med stående trekledning. Taket er en saltak-konstruksjon i tre med kaldloft, tekket med grå takshingel, og har takrenner og nedløpsrør i sort plast. Garasjen har en leddport i metall, en 3-speil heltre sidedør, og enkle paneldører til bodene. Vinduene er i treramme med enkelt glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har akkurat passert halvparten av forventet brukstid.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er liten/begrenset lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

- Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av eldste vinduer med værslitt utvendig overflate og noe sprekker i treverk.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Noe saltutslag på vegger i bod. 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. Det anbefales å ha mest mulig åpne murvegger.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er påvist andre avvik: Vindu er plassert i våtsone på badet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig beskyttet. Himlingsplatene har noe slitasje på overflatene.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er stedvis noe råteskader i rekkverk på balkong.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ett soverom i 1.etg. er tillagt stue i dag. Dette er ikke søknadspliktig arbeid, så det er ikke behov for bruksendring av dette.

Lekestue/bod

Det foreligger ikke tegninger. Lekestue/frittstående bygning under 15m² er ikke søknadspliktig. Det foreligger derfor ingen tegninger.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger fremvist/mottatt.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn 5.11.2012, og er avsluttet uten pålegg.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Åpent el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang. Noen porselen/skru-sikringer og automatsikringer. Følgende er opplyst fra brann- og feiervesen: To ildsteder registrert. Siste tilsyn og feiing ble utført 2023.

Slukkeutstyr trenger service/byttes ut. Dette gir likevel ingen garantier for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Vann kom inn i kjeller, under trapp i forbindelse med uværet Hans i september 2023. Lekkasje er registrert i forsikring, takstmann var på befaring. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Beskrivelse av arbeidet: Etter befaring med takstmann ble vi anbefalt å sette på gulvvarme og varmepumpe på avfukting da det var kommet så lite vann inn at det ikke var nødvendig med andre tiltak (ifølge takstmann). Det er ikke oppdaget vann eller fukt noe sted i etterkant.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrasse gulv og rekkverk. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2022 Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedøren i stue.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av vindskier, vannbord og blikkeslag på dukkestue. Byttet deler av vannbord, vindskier, blikkeslag og noe panelbord på garasje.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Firmanavn: Fosser elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk el. Anlegg i 2 etg.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Terrassen er ikke utvidet eller endret utover at det er lagt nytt gulv og nytt rekkverk. Gulv er tilpasset mål i forhold til glassrekkverk. Trapp er muligens forskjøvet med ca 50 cm som følge av gulvtilpasningen og nytt rekkverk. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Markiseduk over terrasse har hull i duk. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt, pen og innholdsrik enebolig
- Enkelgarasje og asfaltert gårds plass
- Barnevennlig og naturnært område
- Innerst i blindvei
- Skrånende, solrik og frodig tomt
- Fin lekestue på ca. 6 kvm i hagen
- Sydvendt terrasse og vestvendt balkong
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Hall med luft-til-luft varmepumpe
- Stor, luftig stue med peisovn fra 2008
- Stilfullt og velutstyrt kjøkken fra 2019
- Koselig kjellerstue med ilsted
- Bad/wc, wc-rom og eget vaskerom
- Tre gode soverom
- Lagringsplass i 3 boder i underetasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter

Planløsning

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, gang, 3 boder, vaskerom, kjellerstue og soverom.

1. etasje: Trappegang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Annet: Lekestue/bod på ca. 6 kvm.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med asfaltert adkomst og klassisk, veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i et pent vindfang med gråmalt panel på veggene og grå fliser på gulv. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et hvitt, dobbelt garderobeskap. Farge- og materialkombinasjonen fortsetter inn i hallen hvor det også er montert en luft-til-luft varmepumpe.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2019, har et klassisk og tidsmessig design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med sorte plater i flisimitasjon som står godt til resten av interiøret.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kombiovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen oppleves som lys, luftig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Her er det utmerket plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det plass til spisebord. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og det er lagt lyst, enstavs laminat på gulvet. Det er montert downlights i himlingen, og stuen har en moderne peisovn fra 2008. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse med gode solforhold.

Kjellerstue

Den koselige kjellerstuen har lysmalte vegger og originalt heltregulv. En peisovn i støpejern sørger for ekstra varme og hygge på kaldere kvelder.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc og et vaskerom. Badet ligger i første etasje, og har lyse våtromsplater på veggene og lyst belegg på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har lys, profilerte fronter og består av en nedfelt servant på en skapseksjon, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et dusjkabinett fra 2014 og et gulvmontert toalett.

Vaskerom og wc-rom

I underetasjen er det et romslig vaskerom og et separat wc-rom. Vaskerommet har gulmalte murvegger og rødt belegg på gulvet. I tillegg til skyllekum og opplegg for vaskemaskin er rommet utstyrt med et dusjkabinett fra 2014. På wc-rommet er det lysmalte vegger og grå fliser på gulvet, og rommet har toalett, servant og god belysning.

Soverom og garderobe

Det er to pene soverom i eneboligen i første etasje. Hovedsoverommet er malt opp i en dus beigetone som står godt til laminatgulvet, og rommet har utgang til en vestvendt luftbalkong. Det andre soverommet i etasjen er i dag brukt som garderoberom. Det er ett soverom i underetasjen. Soverommet i underetasjen har sortmalte vegger, og rommet har to store vinduer som er utstyrt med rullegardiner.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Flis, furu gulv, laminat, belegg og teppe.

Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur og malte plater (MDF).

Himling: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater er malt opp eller skiftet ut etter 2014. Overflatene i 1. etasje er nye fra 2019, med unntak av badet. Det er normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1978. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast fra 1978. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2000 er plassert i vaskerom. Berederen er tilkoblet vanlig stikkontakt.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen - opplysninger iht. tilstandsrapport:

2022:

- Balkongdør i stue fra 2022
- Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken 1.etg.
- Trapp fra terrasse i treverk, med rekkverk i tre.

2019:

- Alle overflater 1.etg. nytt i 2019, med unntak av bad.
- Kjøkken fra 2019
- Nytt el-anlegg i kjøkken og resten av 1.etg. 2019.

2015:

- Garasjeport fra ca. 2015.

2014:

- Alle overflater malt opp, skiftet ut etter 2014.
- 3-speil malte fyllingsdører.
- Dusjkabinett fra ca. 2014
- Det er installert luft- luft varmepumpe i hall m/trapp i underetasje.

2009:

- Shingel på tak er fra oktober 2009 iht. tidligere takst.

2008:

- Peisovn i 1.etg. fra 2008.

2000:

- Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Garasjen er en frittstående enkel garasje med stor bod. Det er innlagt strøm i garasjen, og den er utstyrt med en leddport i metall.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet i 1. etasje samt vindfang, gang, soverom og vaskerom i underetasjen. Det er luft-til-luft varmepumpe i hallen og panelovn i wc-rom i underetasje. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i kjellerstuen. Boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der

opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. informasjon se www.energimerking.no.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

82 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 349 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 352 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 952 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Iht. opplysninger fra kommunen ble følgende fakturert i 2025:

Renovasjon: kr 5.041,-

Avløp: kr 9.349,-

Feiing: kr 990,-

Vann: kr 7.572,-

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert. Årets á konto fordeles med $\frac{1}{4}$ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura. For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt som følge av eventuelle fremtidige beslutninger. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 100 516 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 402 065 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet med Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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 758, bruksnummer 136 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:

3118/758/136:

06.05.1974 - Dokumentnr: 2227 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:758 Bnr:107

01.01.2020 - Dokumentnr: 1181101 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:158 Bnr:136

01.01.2024 - Dokumentnr: 244396 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:136

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er mottatt fra kommunen: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg bolig" i Kirkebyåsen, 1866 Båstad, datert 29.11.1979. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er mottatt kopi av plantegning underetasje fra 1978 fra selger og det er mottatt kopi av e-post mellom bygningssakkyndig og byggesaksbehandler i Indre Østfold kommune hvor kommunen vurderer at fasadeendring og endring av planløsning i kjeller er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om kommunen trekker godkjennelsen tilbake, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger. Følger reguleringsplan Kirkebyåsen øst (plan-ID 012219720001). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger og kjørevei.. 19.10.1973. Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, ikraftttredelse 06.02.2024. 1 329 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,-, markedspakke kr 19.500,- og visninger kr 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Olsokveien 11, 1866 BÅSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 758, bnr. 136

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 11763-26005

Eiendomsverdi ref nr: SX6399

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft. Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Shingel på tak er fra ca. 2009. Det var ved befaring snødekket tak, så tilstand er vurdert ut fra alder. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Sorte stål takrenner og nedløp. Fotbeslag på pipe.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1976, 1978 og noen vinduer i stue 1.etg. fra 1999. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjellerstue.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt i glass. Fra byggeår. Malt balkongdør med høy brystning og glass i tre. Balkongdør i stue fra 2022 og balkongdør i soverom fra 1978 iht. dato på produkt.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg.
Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken 1.etg.
Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre og glass.
Det gjøres oppmerksom på at det er noe flassing i overflatebehandling på rekkverkstolper. Dette kommer av at stolper er i malmfuru.
Trapp fra terrasse i treverk, med rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, furu gulv, laminat, belegg og teppe.
Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur og malt plater (MDF)
Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater malt opp, skiftet ut etter 2014. Alle overflater 1.etg. nytt i 2019, med unntak av bad.
Normal bruksslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Gulv på grunn, i underetasje, er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom u.etg. og 1.etg.

Boligen har dobbel elementpipe og peisovn i kjellerstue, peisovn i 1.etg. fra 2008.

Boligen har 180° lakkert åpen tretrapp. Normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører. 2 dører med glassfelt i underetasje.

I bod og til vaskerom er det 3-speil dører fra byggeår.

Fuktsøk rom under terreng.
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på murvegger i bod og vaskerom i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:
Bad fra ca. 1993. iht. verditakst fra 2012. Det er ingen dokumentasjon på bad.
Med hensyn til alder på gulv og vegger, tettesjikt, er det viktig at dusjkabinett i rommet opprettholdes.
Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes total renovering av bad.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. fra gulv ved terskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 55mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servantskap med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Dusjkabinett fra ca. 2014, øvrig innredning utstyr fra ca. 1993.
Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak servant.

Vaskerom u.etg.:
Vaskerom/vaskekjeller fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med hensyn til alder på vaskerom og manglende membran/tettesjikt på vegger. Må det ved endret bruk og høyere fuktbelastning påregnes renovering av vaskerom.
Vegger har malt mur. Taket har lakkert trepanel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 14mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har vegghengt utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Dusjkabinett fra ca. 2014
Det er kun naturlig ventilering fra rommet med ventiler i vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.
Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger ved vaskemaskin og dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Benk- og overskap med folierte skrog med 1-speil malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn/dampovn og kombinert stekeovn/microovn i høyskap, nedfelt platetopp, integrert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken fra 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
Det er installert luft- luft varmepumpe i hall m/trapp i underetasje.

Åpent el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang. Noen porselen/skru-sikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1977. Synlig grunnmurplast på grunnmur rundt hele boligen.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Skrånende tomt rundt boligen. Det naturlig fall på tomten. Dette gjør at det er noe terrengfall mot grunnmur på bakside av boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong/terrasse er for lavt iht. dagens krav.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er for store iht. dagens krav.
Det er over 10cm avstand.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.
Brannslukningsapparater i boligen er for gamle, det bør anskaffes nye for å tilfredsstille krav til slukkeutstyr i bolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ett soverom i 1.etg. er tillagt stue i dag. Dette er ikke søknadspliktig arbeid, så det er ikke behov for bruksendring av dette.

Lekestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue/frittstående bygning under 15m² er ikke søknadspliktig. Det foreligger derfor ingen tegninger.

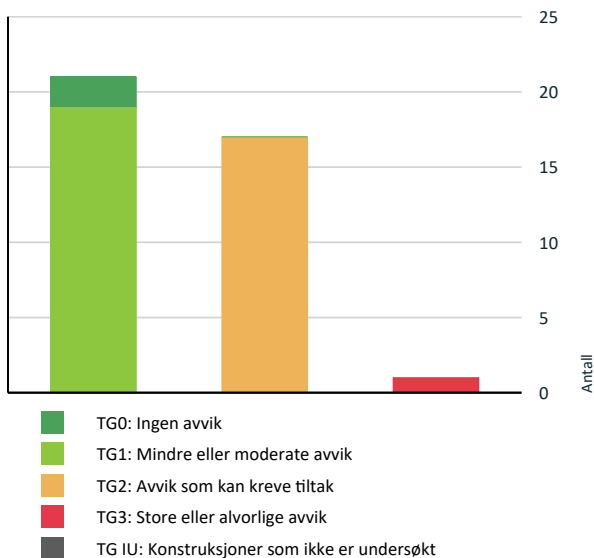
Garasje

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

Tegninger fremvist/mottatt.

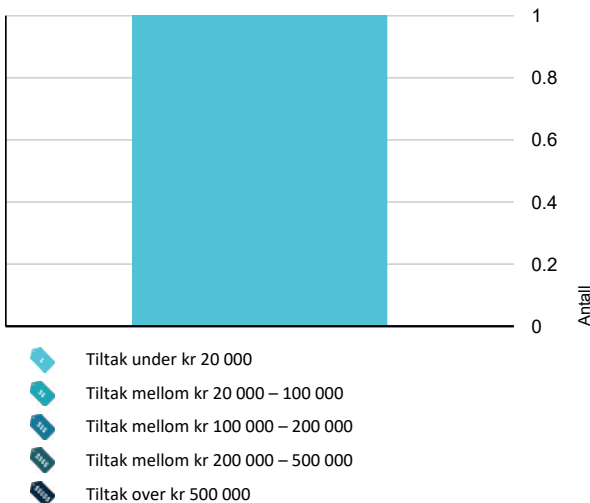
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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. 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/feiervesen. Ved befaring av eiendommen var det falt en god del snø. Opplysninger om tomten og taktekkning er beskrevet ut fra eiers opplysninger. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt/normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Shingel på tak er fra ca. 2009. Det var ved befaring snødekket tak, så tilstand er vurdert ut fra alder. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har akkurat passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at skader på taktekingen ikke oppdages i tide, noe som kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte stål takrenner og nedløp. Fotbeslag på pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er liten/begrenset lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette er spesielt viktig om vegger blir etterisolert.

Vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke bør utføres for å forhindre ytterligere skader og forlenge levetiden til fasaden.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaltloft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1976, 1978 og noen vinduer i stue 1.etg. fra 1999. Trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av eldste vinduer med værslitt utvendig overflate og noe sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av de værslitte vinduene, inkludert utbedring av sprekker i treverket, for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vindu/konstruksjonen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og sidefelt i glass. Fra byggeår. Malt balkongdør med høy brystning og glass i tre. Balkongdør i stue fra 2022 og balkongdør i soverom fra 1978 iht. dato på produkt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er stedvis noe råteskader i rekkverk på balkong.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk i rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskafe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i rekkverk.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse med tilgang fra stue/kjøkken 1.etg.

Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre og glass.

Det gjøres oppmerksom på at det er noe flassing i overflatebehandling på rekkverkstolper. Dette kommer av at stolper er i malmfuru.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terrasse i treverk, med rekkverk i tre.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, furu gulv, laminat, belegg og teppe.

Vegger: Malt trepanel, tapet, malt mur og malt plater (MDF)

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater og MDF smarttak.

Alle overflater malt opp, skiftet ut etter 2014. Alle overflater 1.etg. nytt i 2019, med unntak bad.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn, i underetasje, er av betongdekke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom u.etg. og 1.etg.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe og peisovn i kjellerstue, peisovn i 1.etg. fra 2008.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har belegg. 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 er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe saltutslag på vegger i bod. 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. Det anbefales å ha mest mulig åpne murvegger.

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.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som for eksempel å bedre drenering eller ventilasjon, samt å holde murvegger mest mulig åpne for å fremme uttørking.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

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.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180° lakkert åpen tretrapp. Normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen 3-speil malte fyllingsdører. 2 dører med glassfelt i underetasje.

I boder og til vaskerom er det 3-speil dører fra byggeår.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 1993. iht. verditakst fra 2012. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Med hensyn til alder på gulv og vegger er det viktig at dusjkabinett i rommet opprettholdes.

Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes total renovering av bad.

Årstall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtzone på badet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig beskyttet. Himlingsplatene har noe slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Slitte himlingsplater bør vurderes utbedret eller skiftet for å opprettholde et tilfredsstillende overflatenivå og forhindre videre forringelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 22mm. fra gulv ved terskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 55mm.

Årstall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1993 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Belegg/membranløsning har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Baderomspanel på vegger er fra byggeår. Disse har også passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Belegg/membranløsning og sluk bør følges opp jevnlig, og det bør påregnes utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av gammelt belegg og sluk er økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningen.

Med hensyn til alder på gulv og vegger er det viktig at dusjkabinett i rommet opprettholdes.

Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes total renovering av bad.



Belegg klemt i sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantskap med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett fra ca. 2014. Øvrig innredning utstyr fra ca. 1993.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering med ventil i himling.

Årstall: 1979 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innelima.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak servant.

Årstall: 1979 Kilde: Eier



Fuktsøk

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/vaskekjeller fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med hensyn til alder på vaskerom og ikke membran/tettesjikt på vegger. Må det ved endret bruk, høyere fuktbelastning påregnes renovering av vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har malt mur. Taket har lakkert trepanel.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 14mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel til minimum 25 mm for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Dagens løsning gir økt fare for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting for å oppnå tilfredsstillende tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eldre membran og sluk kan miste sin funksjon over tid.



Klemte belegg i sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vegghengt utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Dusjkabinett fra ca. 2014

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering fra rommet med ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilering er at innneklimaet kan bli dårlig, med økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og redusert komfort.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.

Det ble foretatt enkelt overflate fuktsøk på vegger ved vaskemaskin og dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.



Fuktsøk i vaskerom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av:

Benk- og overskap med folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integriert stekeovn/dampovn og kombinert stekeovn/microovn i høyskap, nedfelt platetopp, integriert oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap.

Komfyrvakt montert.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1978 Kilde: Offentlig informasjon

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1978 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft- luft varmepumpe i hall m/trapp i underetasje.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre jevnlig kontroll og service på varmpumpen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for plutselig driftsstans.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er tilkoblet vanlig stikk, som var vanlig ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av alder bør det også vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader.

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.

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

Beskrivelse

Åpent el-anlegg. Sikringsskap plassert i vindfang. Noen porselen/skrusikringer og automatsikringer.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt el-anlegg i kjøkken og resten av 1.etg. 2019.

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, stikkontakter 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?
Ja

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977. Synlig grunnmurplast på grunnmur rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt rundt boligen. Det naturlig fall på tomten. Dette gjør at det er noe terrengfall mot grunnmur på bakside av boligen.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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.
- Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsdagspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på balkong/terrasse er for lavt iht. dagens krav.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er for store iht. dagens krav.
Det er over 10cm avstand.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.
Brannslukningsapparater i boligen er for gamle, det bør anskaffes nye for å tilfredsstille krav til slukkeutstyr i bolig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i henhold til dagens krav.
Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er for store i forhold til dagens krav, med en avstand på over 10 cm.
Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og boligen er ikke bygget med radonsperre.
Brannslukningsapparatene i boligen er for gamle, og det bør anskaffes nye for å tilfredsstille kravene til slukkeutstyr i bolig.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong/terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen bør reduseres til under 10 cm for å hindre fare for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke eventuell helse- og miljørisiko, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået og økt risiko for helseskader. Eiendom er beliggende i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Brannslukningsapparatene bør byttes ut med nye for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved brann, og for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Lekestue/bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 4 150 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 St.Hansveien 4 ,1866 BÅSTAD 146 m ² 1982 2 sov	29-01-2026	3 300 000	3 250 000		3 250 000	22 260
2 St.Hansveien 10 ,1866 BÅSTAD 153 m ² 1974 4 sov	01-09-2022	2 800 000	3 350 000		3 350 000	21 895
3 Kirkebyåsen 5 ,1866 BÅSTAD 153 m ² 1990 3 sov	24-04-2024	3 450 000	3 400 000		3 400 000	21 384
4 St.Hansveien 8 ,1866 BÅSTAD 175 m ² 1976 4 sov	18-01-2026	3 490 000	3 350 000		3 350 000	14 823

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	23 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	17 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Lekestue/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Lekestue/bod	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 310 000

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

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

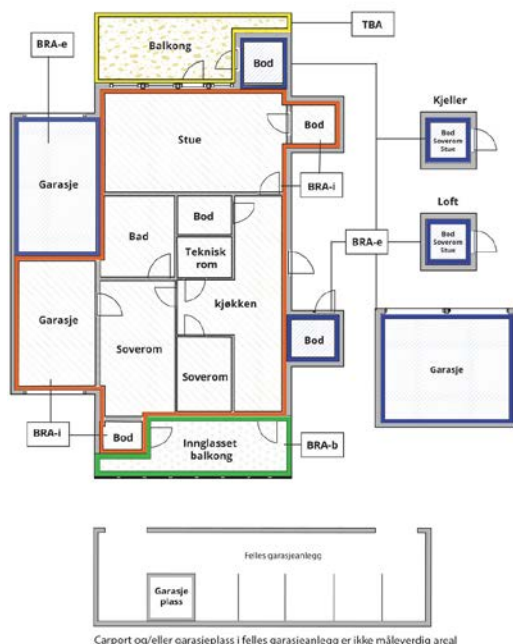
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86			86	27
Underetasje	78			78	
SUM	164				27
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang m/trapp., kjøkken, stue/spisestue, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, kjellerstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ett soverom i 1.etg. er tillagt stue i dag. Dette er ikke søknadspliktig arbeid, så det er ikke behov for bruksendring av dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Lekestue/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lekestue/frittstående bygning under 15m² er ikke søknadspliktig. Det foreligger derfor ingen tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist/mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	147	17
Lekestue/bod	0	6
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Ole-Ivar Daltorp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	758	136		0	1329 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Olsokveien 11

Hjemmelshaver

Daltorp Ole-Ivar, Skofsrud Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Olsokveien 11, i Kirkebyåsen. Båstad, i Indre Østfold kommune.

Det er ca. 1 km. ned til Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, gatekjøkken/kafe og bensinstasjon.

Det er ca. 1 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. 18 km til Mysen som også har ett større utvalg butikker og kulturaktiviteter.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 500m fra boligen.

Ca. 38 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

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. 1329m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på asfaltert gårds plass eller i garasje.

Skrånende tomt, opparbeidet med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Lekestue/bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Lekestue er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. 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**Beskrivelse**

Frittstående hagebod/lekestue.

Bygningen er fundamentert på støpte blokker på mark.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Furu-gulv og panel på vegger og tak.

Vegger oppført med 1" laftet plank. Etterisolert på innside med ca. 50mm isolasjon.

Saltak-konstruksjon i tre. Isolert innvendig med ca. 50mm isolasjon. Yttertaket er tekket med papp/takshingel.

Takrenner i sort stål utførelse.

1 gangdør i treverk med glassfelt. Ett vindu i treramme med enkelt glass.

Det bemerkes begynnende råteskader i dør og vindu.

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

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra godkjent tegning

Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. 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

Tilbygget med vedskjul i 1983

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje med stor bod.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i garasje med isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger i bod med uisolert trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Deler av kledning skiftet ut i senere år. Det er fortsatt noe værslitt og kledning med begynnende råteskader.

Saltakkonstruksjon i tre med kaltloft. Yttertak er tekket med grå taksjhingel. Takrenner og nedløpsrør i sort plast utførelse.

1 leddporter i metall.

Sidedør i 3-speil heltre til garasje. Enkle dører i panel til boder.

Vindu i treramme med enkelt glass

Dører og vinduer fra byggeår. Garasjeport fra ca. 2015.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.02.2026	Plan, snitt og fasadetegninger	Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier	17.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	24.02.2026	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	10.03.2026	
3	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ole-Ivar Daltorp

Wenche Skofsrud

Boligen

Olsokveien 11

1866 Båstad

3118-758/136/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vann kom inn i kjeller, under trapp i forbindelse med uværet Hans i september 2023.

Lekkasjen er registrert i forsikring, takstmann var på befaring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Etter befaring med takstmann ble vi anbefalt å sette på gulvvarme og varmepumpe på avfukting da det var kommet så lite vann inn at det ikke var nødvendig med andre tiltak (ifølge takstmann). Det er ikke oppdaget vann eller fukt noe sted i etterkant.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrasse gulv og rekkverk

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedøren i stue

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av vindskier, vannbord og blikkbeslag på dukkestue. Byttet deler av vannbord, vindskier, blikkbeslag og noe panelbord på garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Fosser elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk el. Anlegg i 2 etg.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Terrassen er ikke utvidet eller endret utover at det er lagt nytt gulv og nytt rekkverk. Gulv er tilpasset mål i forhold til glassrekkverk. Trapp er muligens forskjøvet med ca 50 cm som følge av gulvtilpasningen og nytt rekkverk.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Markiseduk over terrasse har hull i duk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



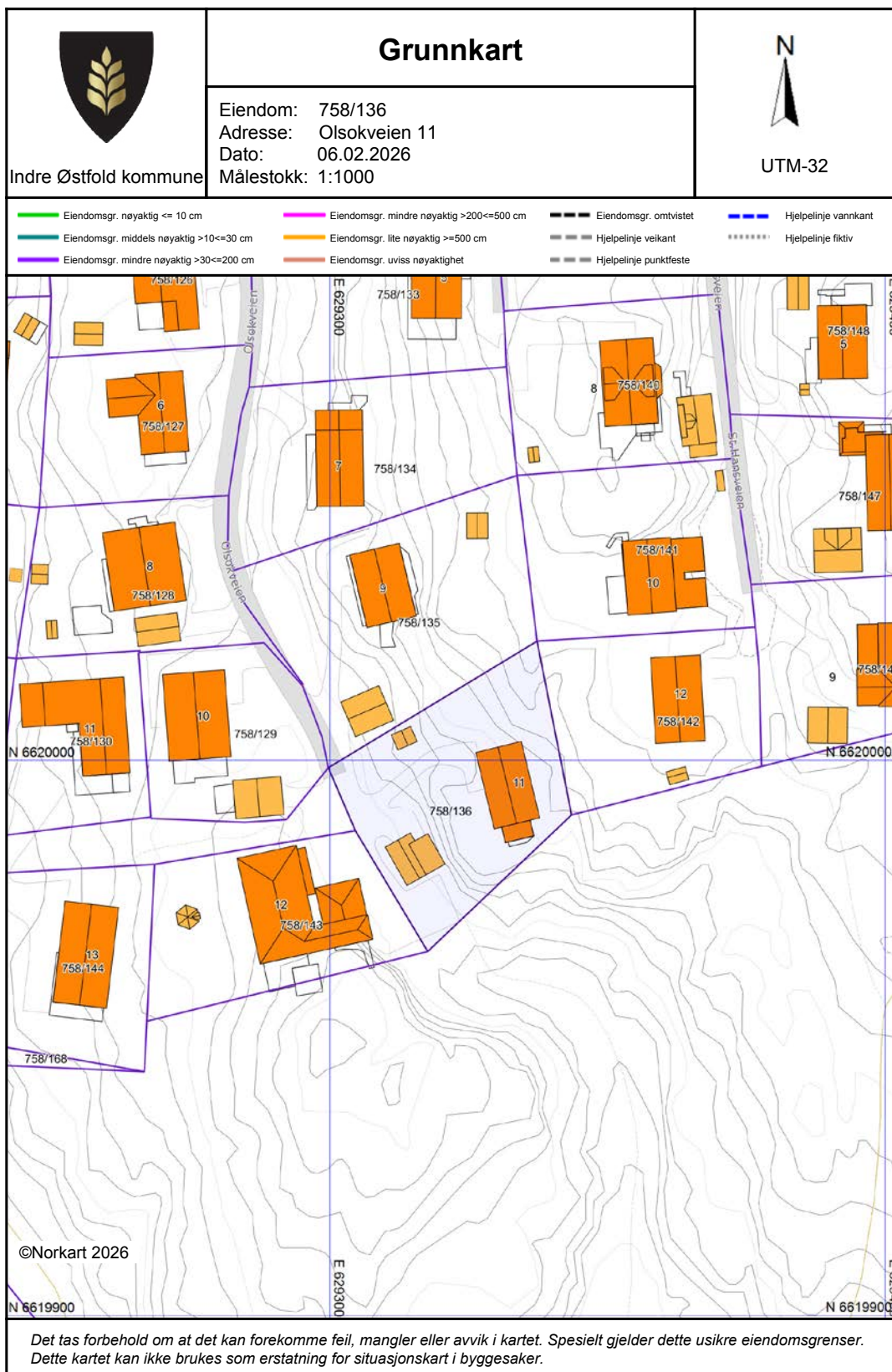
Bolig selges med boligselgerforsikring

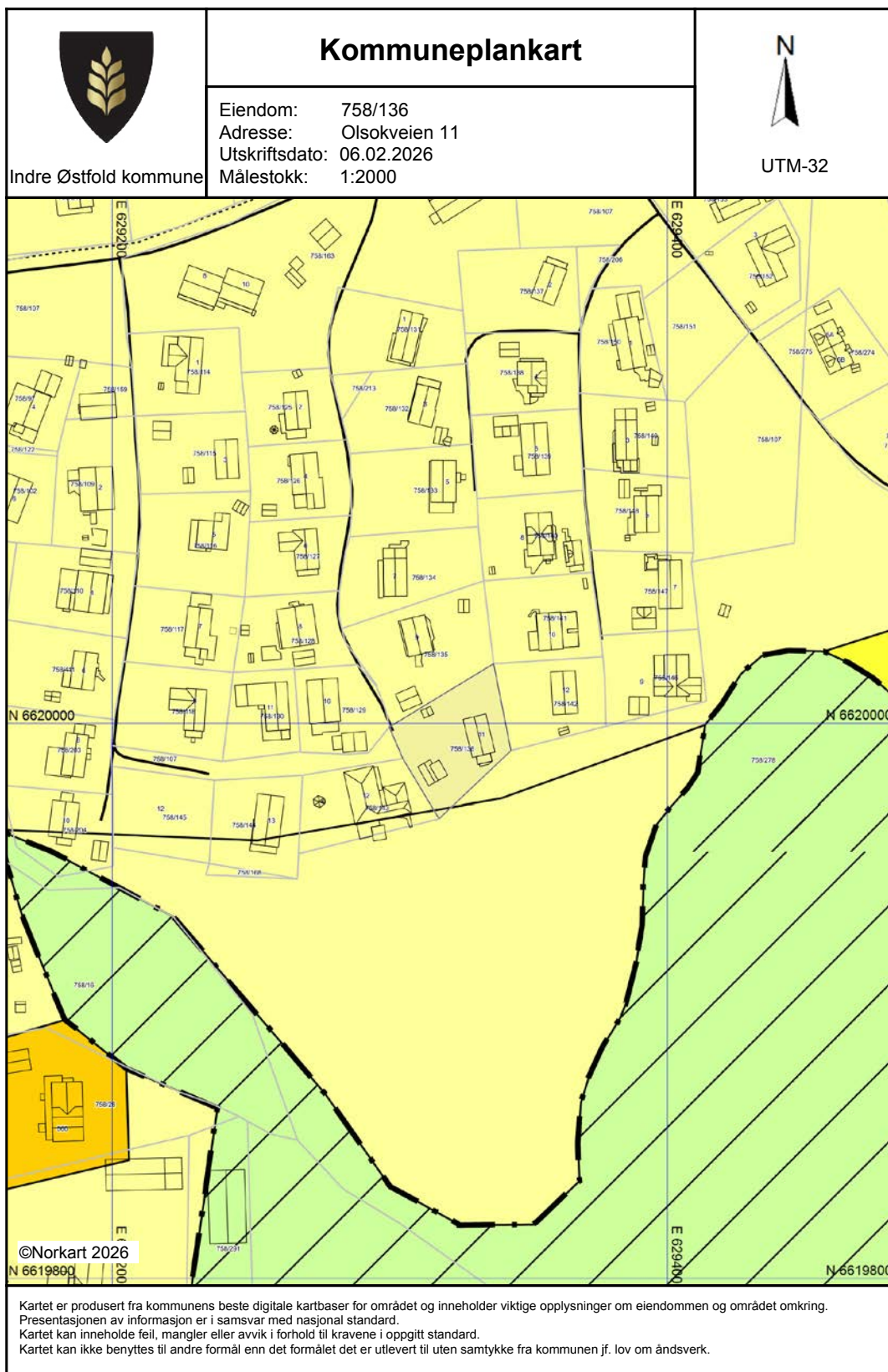
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gangveg - eksisterende

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Kirkebyåsen, 1866 Båstad		Gnr. 158/36 136		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	1/8-75	20/8-75	214/75
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sverre Ekre		1876 Lundebø		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Sverre Ekre		1876 Lundebø		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Sverre Igletjern		1876 Lundebø		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig: Pusse rundt kjellervinduer

Gjøre ferdig luftebalkong og terrasse (dører må gjøres sikre til disse arbeider er utført)

Gesims må gjøres ferdig og takrenner må monteres.

Takstein må legges på, og vindskikapper må påføres.

Pipe over tak må pusses og beslås.

Innvendig: Mangler avtrekk fra våtrom, bad og WC.

Gjenstår diverse innredning i hobbyrom

Arbeidet må være utført innen: så snart forholdene tillater det, og senest juli 80

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Frøgstad den 29/11-79	for kommuningeniøren Utskrift Boge, ing.

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggetilsynmyndighet	☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



Adresse

Olsokveien 11, 1866 BÅSTAD

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269269

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147204655

Gårdsnummer

758

Bruksnummer

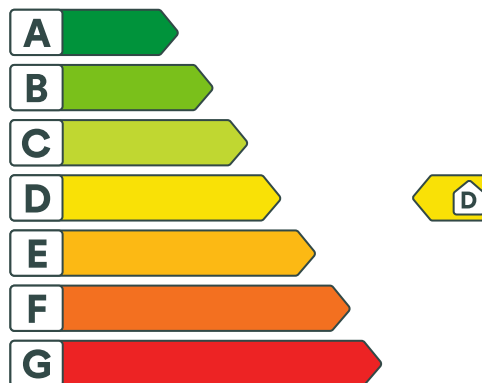
136

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

210,0 m²

Oppvarmet bruksareal

164,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

214,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

237,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 930 kWh

Nabolagsprofil

Olsokveien 11 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Kirkebyåsen Linje 401, 466, 468, 469, 477, 490	6 min 0.5 km
Slitu stasjon Linje R22	18 min 17.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.) 116 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 8 klasser	9 min 8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 18.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	25 min 22.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

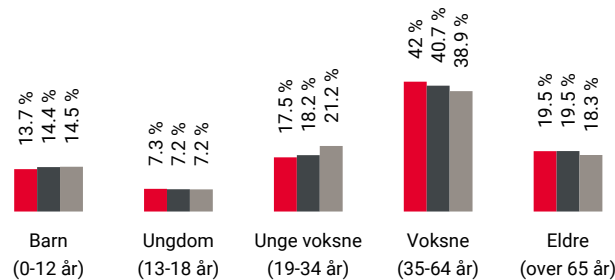
Veldig bra 80/100



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	17 min 1.5 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 8 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 8 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km
Rema 1000 Trøgstad	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



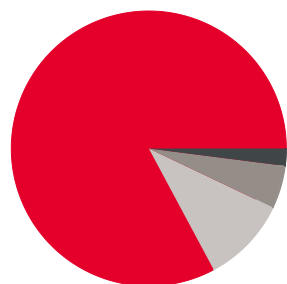
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

⚽	Båstad skole	17 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.5 km	
⚽	Båstad idrettsplass	3 min	🚗
	Fotball	1.9 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

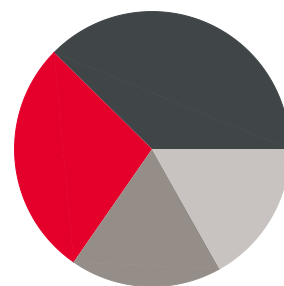
17 min 🚗



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

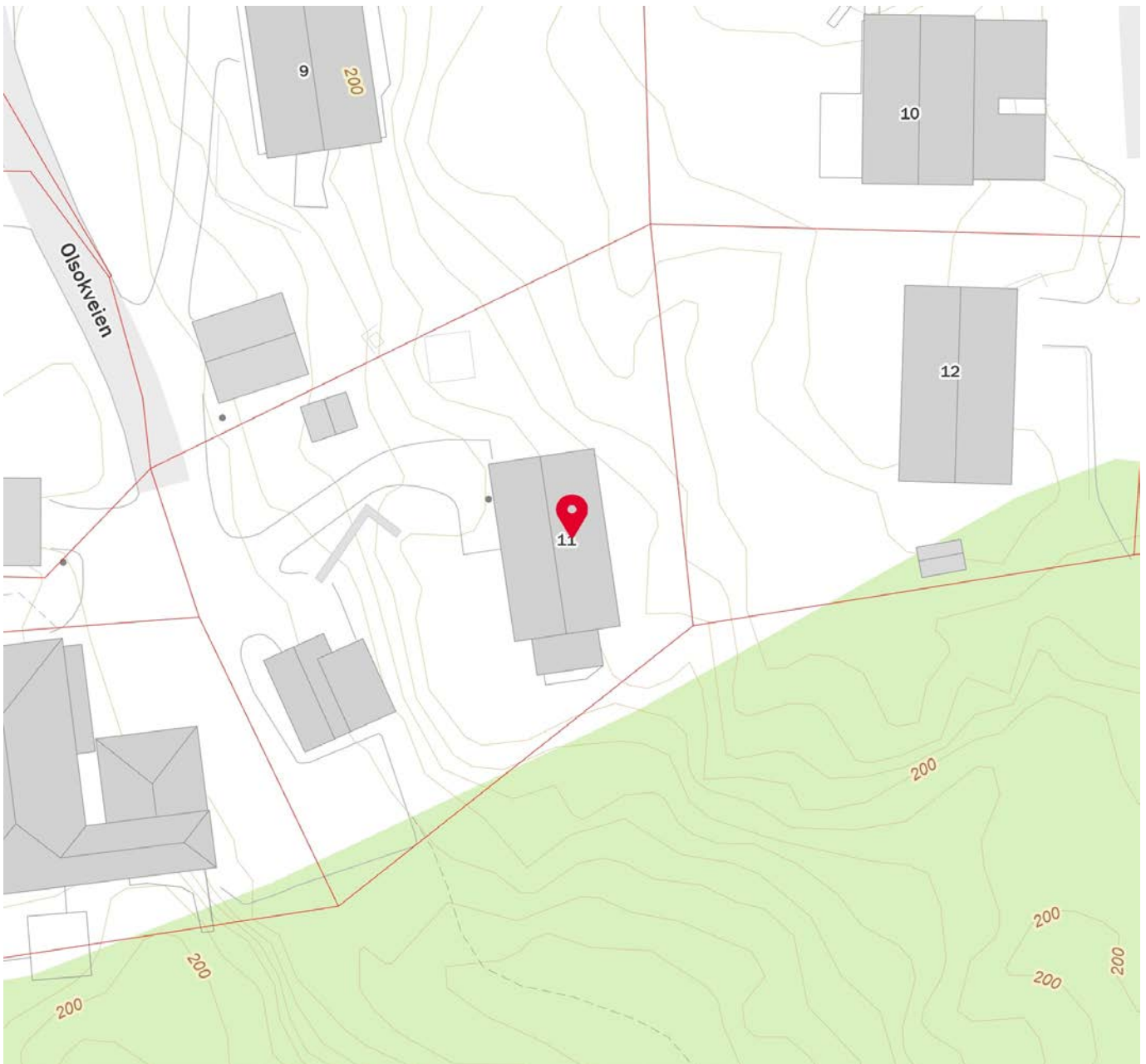
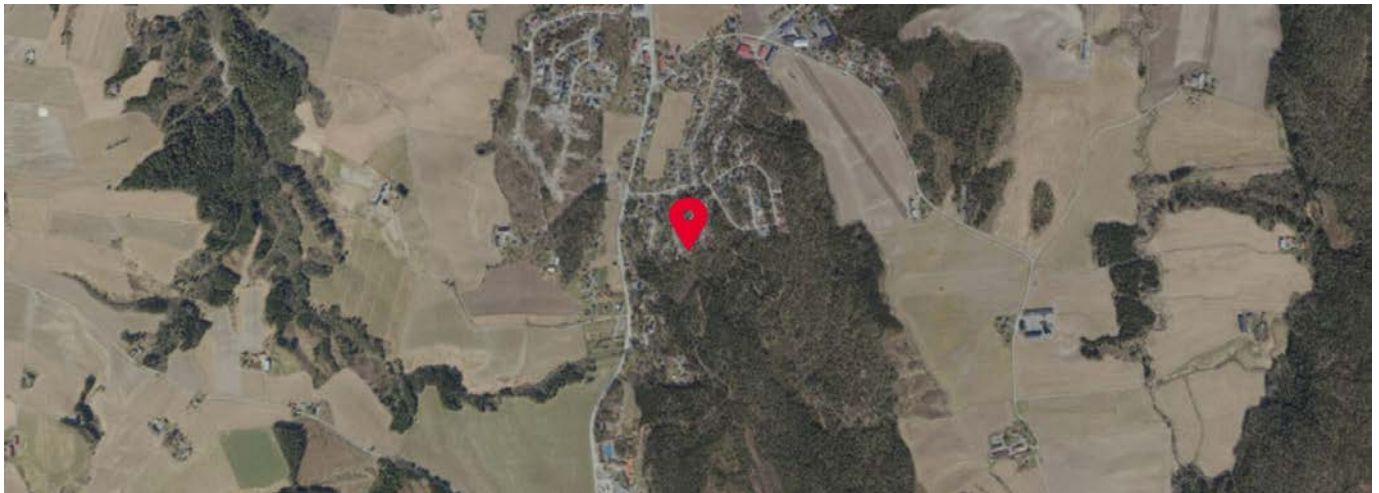


0% 43%

Båstad
Indre Østfold kommune
Norge

Sivilstand

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



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

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Olsokveien 11
1866 BÅSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre