

aktiv.



Løkenveien 12, 1813 ASKIM

Sjarmerende og fin enebolig med kort avstand til sentrum. Påbygg i 2017 - 4 soverom - 2 stuer. Garajse fra 2022!



Eiendomsmegler

Rikke Emilia Andersson

Mobil 970 14 223

E-post rikke.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 99 990,-
Total ink omk.: Kr 4 049 990,-
Selger: Marius Frøberg Fossum
Kristoffer Frøberg Fossum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 203/221 kvm
Tomtstr.: 1073.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 327
Oppdragsnr.: 1102240172

Velkommen hjem!

Velkommen til Løkenveien 12!

En koselig og sjarmerende enebolig i veletablert område!
Eiendommen tilbyr en stor hage med flere uteplasser.

Boligen består av:

1. Etasje:

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

2. Etasje:

loftstue, 3 soverom og kott.

Kjeller:

Vaskerom, våtrom/bad, teknisk rom, wc og boder

Integrert garasje og frittstående garasje fra 2022 med el-bil lader.

Boligen er svært velholdt og det var gjort et tilbygg i 2017/18 som utvidet gangen. Da fikk boligen 4 soverom totalt.

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i Askim. Området preges av rolige gater, vakre grøntområder og en hyggelig nabolagsfølelse.

Askim sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Kort vei til skoler for alle trinn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	80
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 203 m²

BRA-e: 18 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1073.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent anlagt med gressplen, hekk, ulike typer planter, og en gruset gårdsplass.

Innhold

Boligen består av:

1. Etasje:

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

2. Etasje:

loftstue, 3 soverom og kott.

Kjeller:

Vaskerom, våtrom/bad, teknisk rom, wc og boder

Integrert garasje og frittstående garasje fra 2022

Standard

Sjarmerende enebolig med gangavstand til alt:

Stue:

Boligen har en romslig stue med utgang til veranda og hage.

Stuen har plass til sofagruppe og spisegruppe, det er store vinduer som gir masse naturlig lys.

Det er vedfyring i stuen.

Kjøkken:

Klassisk kjøkkeninnredning med spiseplass. Kjøkkenet var kosmetisk oppgradert i 2014 med malte fronter, ny benkeplate og hvitevarer.

Innredningen i heltre består av malte profilerte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og børstet stålplater på vegg over benkeskap.

Frittstående komfyr, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate.

Oppvaskmaskinen følger salget.

Bad:

Badet i 1 etasje er fra 1998 og har fliser på vegger og gulv.

Det er varmekabler i gulvet.

Baderomsinnredningen består av benkeskap med buede glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate med ettgreps blandebatteri.

Over servant har du et stort speilskap med 4 dører og lys integrert. Videre består innredningen av dusjhjørne med vegg i glassbyggerstein, dører i herdet glass, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel.

Soverom:

Boligen har i dag 4 soverom.

Hovedsoverommet er i 1. etasje og har god plass til dobbeltseng og garderobe.

Boligens 3 soverom er i 2 etasje og har alle en fin størrelse med plass til seng, kommode/garderobe og skrivebord om ønskelig.

Loftstue:

Stuen i 2. etasje har plass til mindre sofagruppe eller kan være et lekeareal.

Det er masse lys innslipp gjennom takvinduene.

Vaskerom/bad/wc kjeller:

Vaskerommet er fra byggeåret, rommet har sluk.

Betongdekke på gulv, mur og trepanel på vegg, malte betongelementer i tak.

Rommet er delt i 2 hvorav veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel er i det ene rommet.

Rom nr 2 er et teknisk rom (opprinnelig badstu) som består av veggmonterte hyller, varmtvannsbereder og en sylinderovn.

Bad/våtrommet er fra byggeår. Rommet har betongdekke med terrassefliser på gulv,

malte murvegger og malte betongelementer i tak.

Veggmontert vask med ett-greps blandebatteri, speil, dusjkabinett, kamin og et oppblåsbart spabad.

Ekstra WC i kjeller med betongdekke med terrassefliser på gulv, malte murvegger og malte betongelementer i tak.

Gulvstående toalett og en panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Overflater:

1.etasje: Furugulv, parkett, laminat og belegg på gulv, vegger har malte plater, tapet og panel. Trepanel, himlingsplater og malte plater i tak.

Loftsetasje: Parkett og vinyl på gulv, vegger har panel og tapet. Himlingsplater og malte plater i tak.

Kjeller: Betongdekke og trefliser på gulv, vegger har trepanel, og malt murpuss på vegger. Malte betongelementer i tak.

Flere av rommene ble modernisert/oppgradert i 2018.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Diverse:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindu og vegg ventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2004, bereder er lokalisert på teknisk rom i kjeller uten sluk i rommet.

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i vindfang

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjarmerende og attraktivt boligområde i Askim. Området preges av rolige gater, vakre grøntområder og en hyggelig nabolagsfølelse.

I nærheten finner du flotte turmuligheter med skog og natur like ved, perfekt for deg som liker friluftsliv og turer i skog og mark.

Det er også kort avstand til idylliske områder langs Glomma, hvor du kan nyte vakker natur og flott utsikt. Askim sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Kommunikasjonen er også god, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til E18 for deg som pendler til jobb eller studier.

Dette er et område som passer for deg som ønsker en kombinasjon av natur, ro og nærhet til byens fasiliteter.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 3 plan med kjeller og loft på 221 m² BRA-S, oppført i 1956.

Taket er tekket med betongtakstein fra 2018. Besiktiget fra tafot. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon, alder og tilstand er ukjent.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2018.

Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent.

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

Yttervegger er komplementert med liggende trekledning, fra byggeår, påbygg fra 2018.

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer, fra byggeår. Besiktiget fra kneloft. Påbygg har saltak fra 2018. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Boligen har 1 vindu med karmen i tre med 3-lags glass i stue fra 1981.

Vindu på bad i 1.etasje og soverom loftsetasje med 2-lags isolerglass fra 1978.

4 trevinduer med koblet glass i kjeller. Resterende vinduer med karmen i tre fra 2016 med 2-lags isolerglass.

Ytterdøren er fabrikk malt fra 2018 og har digital dørlås.

Balkongdøren har 3-lags isolerglass i stue med utgang til terrasse fra 1980. Overbyggd vestvendt terrasse med utsikt utover hagen på 21 m², tilkomst fra stue og hage.

Rekkverket har en høyde på 90 cm. Terrassen er oppført med bjelkelag på søyler i tre, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

Overbygget har en enkel trekonstruksjon med plater i plast som tekking.

Sydvendt markterrasse på 22 m², oppført med trykkimpregnerte materialer og terrassebord.

Utvendige trapp ved inngangsparti, oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte materialer og terrassebord. Rekkverk med høyde på ca 90 cm har malt trevirke.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.09.24 av Amundsen Takst og Tilstandsanalyt AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sydvendt markterrasse:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig trapper:

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Overflater:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Vinylbelegg på soverom i loftsetasjen har påviste sprekker og vabler.

Etasjeskille:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:

2 dører på loftet må justeres.

Dører bærer preg av elde og slitasje i kjeller.

Overflater kjøkken:

Det er påvist at overflater har noe skader

WC:

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

Rommet bærer preg av elde og slitasje.

Grunnmur:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Nedløp og beslag - terrasse:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takkonstruksjon:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen

De 2 eldre vinduene i huset:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Balkongdør:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Pipe:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Krypkjeller:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kjellertrapp:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

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

Varmtvannstank:

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

El:

Det anbefales og gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasse, balkong:

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Bad 1. etasje:

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

Badet har hovedsluk midt i rommet og et hjelpesluk i dusjsonen. Det ble ikke påvist membran i hovedsluket og utette rørgjennomføringer i våtsone.

Bom i flere fliser og avvik i fuger samt en manglende fagmessig utførelse.

Vaskerom kjeller:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking mot yttervegg samt fuktmåling med pigg i nedre del av panel. Målt fuktinnhold i trevirke fra hulltakingen viser 31,9 vektprosent og fra nedre del av panel på 31,6 vektprosent.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Våtrom/bad kjeller:

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

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.

Modernisert/Påkostet år

2017

Parkering

Parkering på egen eiendom

Integrert garasje og frittstående enkel garasje fra 2022

Radonmåling

TG2: ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

Boligens varmekilder består av vedovn i stue 1.etasje, 2 ildsteder i kjeller, varmekabler på bad og vindfang, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 9 461

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 826 112

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 139 226

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 327 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:

3118/53/327:

27.06.1946 - Dokumentnr: 1267 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:53 Bnr:220

21.12.1987 - Dokumentnr: 990055 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 53 bnr. 779

01.01.2020 - Dokumentnr: 817813 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:53 Bnr:327

01.01.2024 - Dokumentnr: 832467 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:327

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 1957 og ferdigattest for tilbygget 2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknyttet privat stikkvei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende smphusbebyggelse

Kommuneplan: Sentrumsformål.

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1, område avsatt til sentrumsformål i Askim.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

98 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

99 990 Omkostninger totalt

115 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 049 990 Totalpris. inkl. omkostninger

4 065 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 067 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 99 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Oppdragsansvarlig

Rikke Emilia Andersson
Eiendomsmegler
rikke.andersson@aktiv.no
Tlf: 970 14 223

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

Salgsoppgavedato

17.09.2024







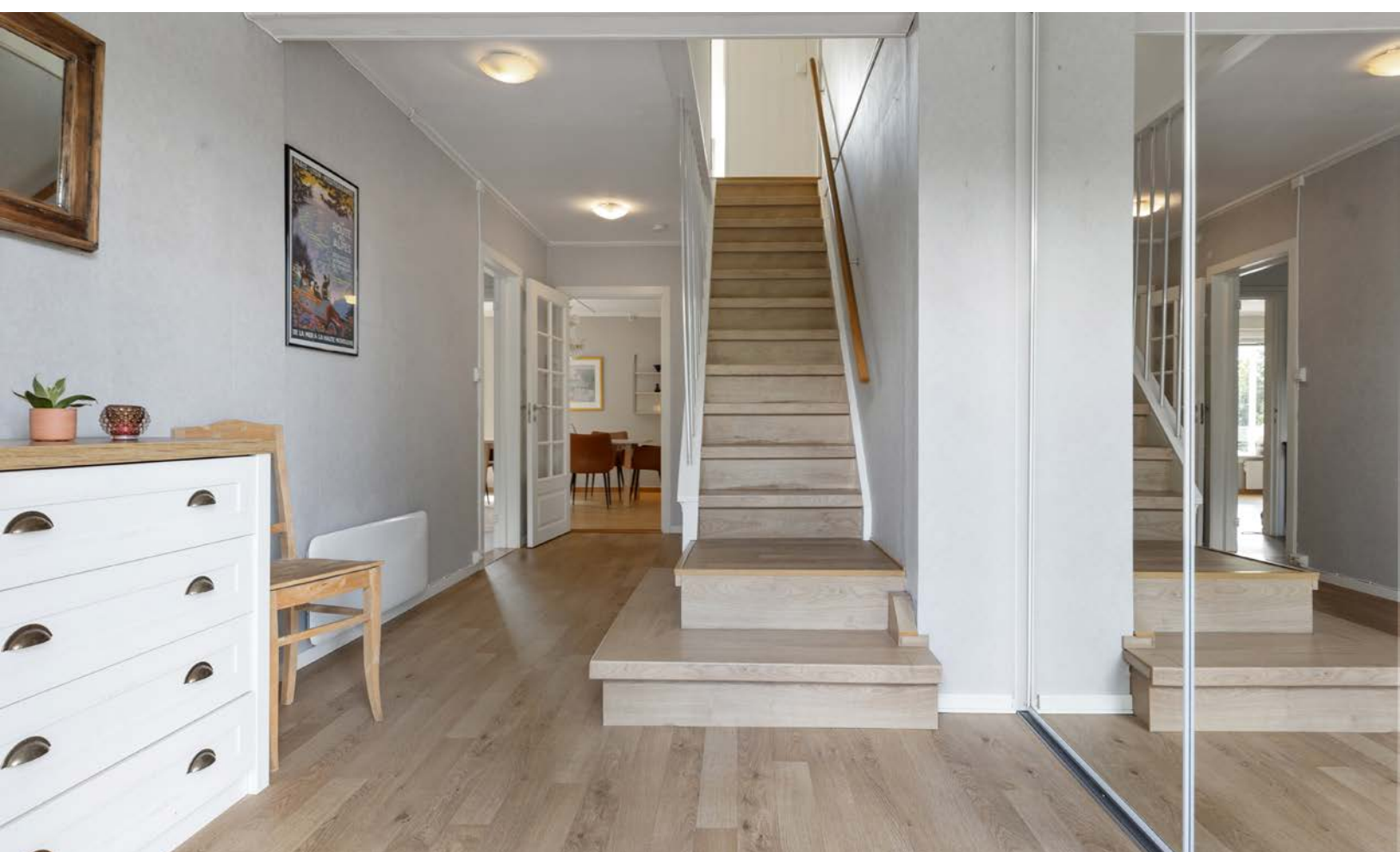




































FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

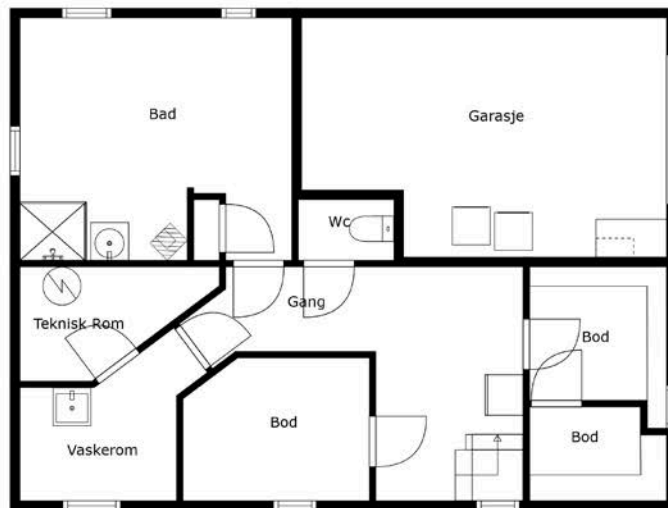
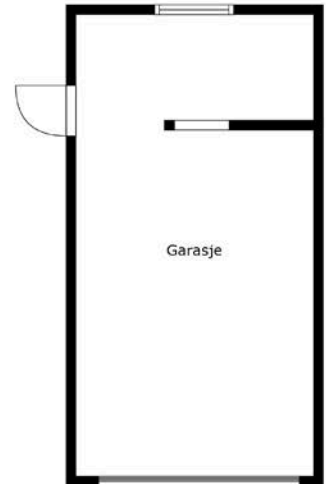





FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Løkenveien 12, 1813 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 53, bnr. 327

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 21049-1555

Referansenummer: OS1719

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 3 plan med kjeller og loft på 221 m² BRA-S, oppført i 1956. Boligens etasjer inneholder - Kjeller: Garasje, gang /trapp, vaskerom, annet våtrom, toalettrom og teknisk rom. 1.etasje har vindfang/entre/trapp, stue/spsiestue med utgang til en overbygd vestvendt terrasse med utsikt utover hagen på 21 m², kjøkken, bad og soverom. Loftsetasjen består av en loftsstue, 3 soverom, 2 kneloft og en bod. Romhøyde i stue 1.etasje ble målt til 2,41m, kjeller 2,12m og loft 2,35m. Boligens varmekilder består av vedovn i stue 1.etasje, 2 ildsteder i kjeller, varmekabler på bad og vindfang, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Boligen ble påbygd i 2018 med 2 etasjer. Samtidig med denne påbyggingen ble de fleste vinduer byttet ut, overflater ble modernisert, ny betongtakstein, nye takrenner, nedløp og beslag, ny markterasse og oppgradert elektrisk anlegg. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Tomten er pent anlagt med gressplen, hekk, ulike typer planter, og en gruset gårdsplass. Nyoppført (2022), frittliggende garasje på 25 m² med elektrisk garasjeport og elbillader.

Eiendommen ligger i et sjarmerende og attraktivt boligområde i Askim. Området preges av rolige gater, vakre grøntområder og en hyggelig nabolagsfølelse. I nærheten finner du flotte turmuligheter med skog og natur like ved, perfekt for deg som liker friluftsliv og turer i skog og mark. Det er også kort avstand til idylliske områder langs Glomma, hvor du kan nyte vakker natur og flott utsikt. Askim sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Kommunikasjonen er også god, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til E18 for deg som pendler til jobb eller studier. Dette er et område som passer for deg som ønsker en kombinasjon av natur, ro og nærhet til byens fasiliteter.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2018. Besiktiget fra tafot. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon, alder og tilstand er ukjent. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2018. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med liggende trekledning, fra byggeår, påbygg fra 2018. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer, fra byggeår. Besiktiget fra kneloft. Påbygg har saltak fra 2018. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Boligen har 1 vindu med karm i tre med 3-lags glass i stue fra 1981. Vindu på bad i 1.etasje og soverom loftsetasje med 2-lags isolerglass fra 1978. 4 trevinduer med koblet glass i kjeller. Resterende vinduer med karm i tre fra 2016 med 2-lags isolerglass. Ytterdøren er fabrikkmalt fra 2018 og har digital dørlås. Balkongdøren har 3-lags isolerglass i stue med utgang til terrasse fra 1980. Overbygd vestvendt terrasse med utsikt utover hagen på 21 m², tilkomst fra stue og hage. Rekkverket har en høyde på 90 cm. Terrassen er oppført med bjelkelag på søyler i tre, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke. Overbygget har en enkel trekonstruksjon med plater i plast som tekking. Sydvendt markterasse på 22 m², oppført med trykkimpregnerte materialer og terrassebord. Utvendige trapp ved inngangsparti, oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte materialer og terrassebord. Rekkverk med høyde på ca 90 cm har malt trevirke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller: Betongdekke og trefliser på gulv, vegger har trepanel, og malt murpuss på vegger. Malte betongelementer i tak.

1.etasje: Furugulv, parkett, laminat og belegg på gulv, vegger har malte plater, tapet og panel. Trepanel, himlingsplater og malte plater i tak.

Loftsetasje: Parkett og vinyl på gulv, vegger har panel og tapet. Himlingsplater og malte plater i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Flere av rommene ble modernisert/oppgradert i 2018

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Boligen har betongelementer i etasjeskille 1.etasje.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i vindfanget på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Bjelkelag i påbygget er fra 2018
Boligen har trebjelkelag i etasjeskille på loft.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i arbeidsrom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Bjelkelag i påbygget er fra 2018
Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."
Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje. Sotluke i kjeller.
En kamin og en sylinderoavn i kjeller, I fra byggeår.

Indre Østfold brann og redning IKS utførte tilsyn 30.08.2019 og feiing 09.06.2021
Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemosus sammen med visuell kontroll av overflater.
Påbygget del fra 2018 har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilkomst via luke i grunnmur ved trapp ned til kjelleren.
Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, rekkverk i stål.
Trappen ble oppgradert i 2018.
Kjellertrapp i tre med åpne trappetrinn, fra byggeår.

Innvendige profilerte finerdører i 1.etasje og loft fra 2018.

Innvendige dører i kjeller består av enkle kjellerdører i tre og malte fyllingsdører, fra byggeår

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser at badet er fra 1998 og har varmekabler i gulvet.

Flis på gulv og vegg, malte himlingsplater i tak med taklampe. Baderomsinnredningen består av benkeskap med buede glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate med ett-greps blandebatteri. Over servant har du et stort speilskap med 4 dører og lys integrert. Videre består innredningen av dusjhjørne med vegg i glassbyggerstein, dører i herdet glass, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er ved døren, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom.

Vaskerom

Eier opplyser at vaskerommet i kjelleren er fra byggeår.

Betongdekke på gulv, mur og trepanel på vegg, malte betongelementer i tak.

Rommet er delt i 2 hvorav veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel er i det ene rommet. Rom nr 2 er et teknisk rom (opprinnelig badstu) som består av veggmonterte hyller, varmtvannsbereder og en sylinderoavn.

Det ble foretatt hulltaking mot yttervegg samt fuktmåling med pigg i nedre del av panel. Målt fuktinnhold i trevirke fra hulltakingen viser 31,9 vektprosent og fra nedre del av panel på 31,6 vektprosent.

Annet våtrom

Eier opplyser at våtrommet i kjeller er fra byggeår.

Rommet har betongdekke med terrassefliser på gulv, malte murvegger og malte betongelementer i tak. Veggmontert vask med ett-greps blandebatteri, speil, dusjkabinett, kamin og et oppblåsbart spabad.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Klassisk kjøkkeninnredning med spiseplass. Innredningen i heltre består av malte profilerte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og børstet stålplater på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr, kjøll/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate.

Iflg selger ble kjøkkenet kosmetisk oppgradert i 2014. Innredningen ble malt, ny benkeplate og nye hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har betongdekke med terrassefliser på gulv, malte murvegger og malte betongelementer i tak. Gulvstående toalett og en panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør med varierende alder. Stoppekran og vannmåler plassert på våtrom i kjeller.
Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Stakeluke er plassert i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindu og vegg ventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Boligens varmekilder består av vedovn i stue 1.etasje, 2 ildsteder i kjeller, varmekabler på bad og vindfang, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2004, bereder er lokalisert på teknisk rom i kjeller uten sluk i rommet.

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i vindfang.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Dreneringen har forøvrig ukjent alder og tilstand. Det er observert synlig grunnmursplast på deler av ytterveggene.

Grunnmur i betong og ringmur lettklinkerblokker. Plasstøpt betongsåle under grunnmur.

Eiendommen ligger i skrånende terreng fra øst. Utvendige vannledninger av jern- og avløpsrør av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Tilsendte tegninger av 1.etasje er riktige, mens det mangler tegning av 2.etasje.

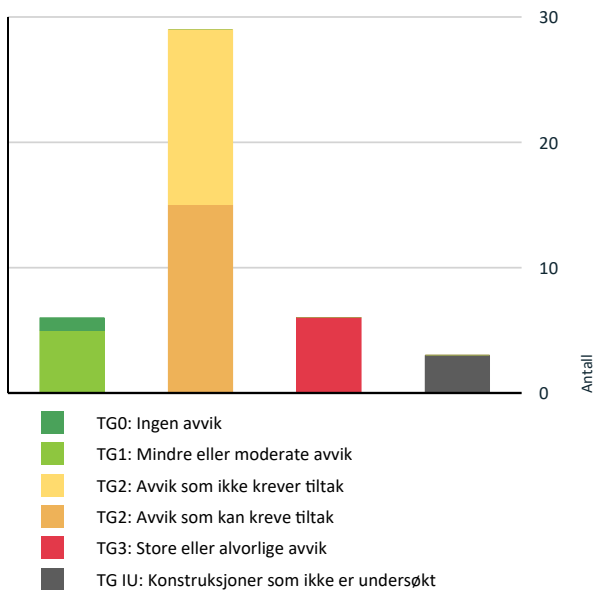
Det er fremlagt ferdigattest for tilbygget datert 15.12.2017.

Garasje

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

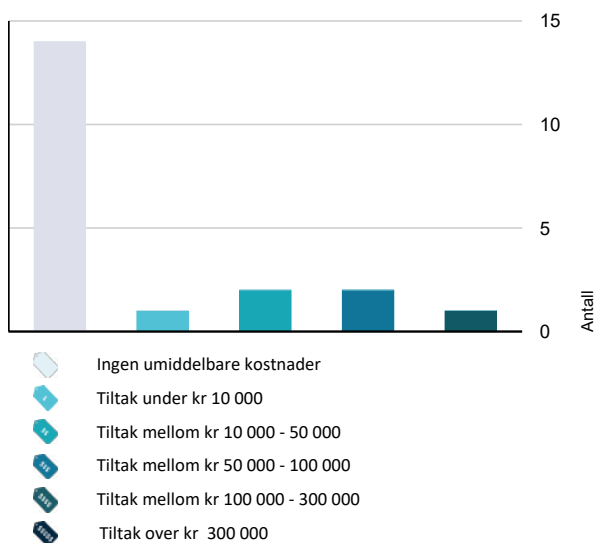
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Sydvendt markterrasse [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille - Loftsetasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - Kjeller [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Påbygg	Nytt påbygg over 2 etasjer + krypkjeller
2018	Taktekking	Ny betongtakstein i forbindelse med påbygg
2018	Renner nedløp og beslag	
2018	Elektrisk anlegg	2016/2018 - Oppgradert el-anlegg i forbindelse med påbygg og elbillader.
2016	Vinduer	Nye vinduer med 2-lags isolerglass.
2018	Ytterdør	
2018	Modernisering - innvendige overflater	
1998	Kjøkken	Heltre kjøkkeninnredning fra 1998, modernisert i 2014. . Innredningen ble malt, ny benkeplate og nye hvitevarer.
2004	Varmtvannsbere der	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2018. Besiktiget fra tafot. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon, alder og tilstand er ukjent.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2018. Fastmonterte stige-trinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag - Terrasse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er deformasjoner i renner

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med liggende trekledning, fra byggeår, påbygg fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer, fra byggeår. Besiktiget fra kneloft. Påbygg har saltak fra 2018. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt. På bakgrunn av manglende muligheter for inspeksjon vil det være anbefalt å ettermontere inspeksjonsluker i himling for kontroll.

1 TG 1 Vinduer fra 2016

Resterende vinduer med karmen i tre fra 2016 med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Vinduer

Boligen har 1 vindu med karmen i tre med 3-lags glass i stue fra 1981. Vindu på bad i 1. etasje og soverom loftsetasje med 2-lags isolerglass fra 1978. 4 trevinduer med koblet glass i kjeller.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Dører

Ytterdøren er fabrikk malt fra 2018 og har digital dørlås.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 TG 2 Balkongdør

Balkongdøren har 3-lags isolerglass i stue med utgang til terrasse fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Punktering kan oppstå i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd vestvendt terrasse med utsikt utover hagen på 21 m², tilkomst fra stue og hage. Rekkverket har en høyde på 90 cm. Terrassen er oppført med bjelkelag på søyler i tre, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke. Overbygget har en enkel trekonstruksjon med plater i plast som tekking.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

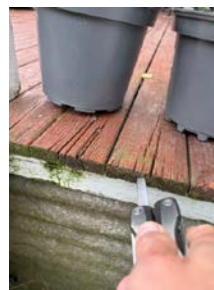
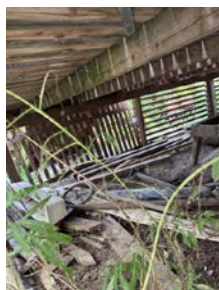
Terrassen har underdimensjonert fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Lokale utbedringer/utskiftinger og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Sydvendt markterrasse

Sydvendt markterrasse på 22 m², oppført med trykkimpregnerte materialer og terrassebord.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp ved inngangsparti, oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte materialer og terrassebord. Rekkverk med høyde på ca 90 cm har malt trevirke.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Kjeller: Betongdekke og trefliser på gulv, vegger har trepanel, og malt murpuss på vegger. Malte betongelementer i tak.

1.etasje: Furugulv, parkett, laminat og belegg på gulv, vegger har malte plater, tapet og panel. Trepanel, himlingsplater og malte plater i tak.

Loftetasje: Parkett og vinyl på gulv, vegger har panel og tapet. Himlingsplater og malte plater i tak.

Flere av rommene ble modernisert/oppgradert i 2018

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Vinylbelegg på soverom i loftsetasjen har påviste sprekker og vabler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille - 1.etasje

Boligen har betongelementer i etasjeskille 1.etasje.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i vindfanget på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Bjelkelag i påbygget er fra 2018

TG 2 Etasjeskille - Loftsetasje

Boligen har trebjelkelag i etasjeskille på loft.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i arbeidsrom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Tilstandsrapport

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Bjelkelag i påbygget er fra 2018

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje. Sotluke i kjeller.
En kamin og en sylinderoavn i kjeller, l fra byggeår.

Indre Østfold brann og redning IKS utførte tilsyn 30.08.2019 og feiing 09.06.2021

Vurdering av avvik:

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

Tilstand på kaminen og sylinderoavn er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemode sammen med visuell kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Funger som dette ved dagens bruk av kjelleren med god ventilering i rommene. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Kryp kjeller

Påbygget del fra 2018 har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilkomst via luke i grunnmur ved trapp ned til kjelleren.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller hadde ingen ventiler i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, rekkverk i stål. Trappen ble oppgradert i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Plassbygd rekkverk har ikke en godkjent løsning.

Åpninger mellom spilene er større enn dagens forskriftskrav

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er på ca 10mm og vil derfor ikke utgjøre stor risiko, men må utbedres om trappen skal få en TG1. Det bør samtidig monteres en håndløper på motsatt side.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kjellertrapp

Kjellertrapp i tre med åpne trappetrinn, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Lokale utbedringer og vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte finerdører i 1.etasje og loft fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

2 dører på loftet må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører - Kjeller

Innvendige dører i kjeller består av enkle kjellerdører i tre og malte fyllingsdører, fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eier opplyser at vaskerommet i kjelleren er fra byggeår.

Betongdekke på gulv, mur og trepanel på vegg, malte betongelementer i tak.

Rommet er delt i 2 hvorav veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps blandebeholder og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel er i det ene rommet. Rom nr 2 er et teknisk rom (opprinnelig badstu) som består av veggmonterte hyller, varmtvannsbereider og en sylinderovn.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rommet har ikke dagens krav til våtrom, men bærer mer preg av å være en vaskekjeller og vil fungere som dette med åpne murkonstruksjoner, men ikke noe form for tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom



Teknisk Rom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking mot yttervegg samt fuktmåling med pigg i nedre del av panel. Målt fuktinnhold i trevirke fra hulltakingen viser 31,9 vektprosent og fra nedre del av panel på 31,6 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak henger sammen med renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 3 Generell

Eier opplyser at våtrommet i kjeller er fra byggeår.

Rommet har betongdekke med terrassefliser på gulv, malte murvegger og malte betongelementer i tak. Veggmontert vask med ett-greps blandebatteri, speil, dusjkabinett, kamin og et oppblåsbart spabad.

Vurdering av avvik:

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

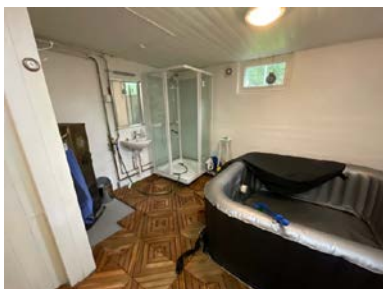
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > ANNET VÅTROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra 1998 og har varmekabler i gulvet.

Flis på gulv og vegg, malte himlingsplater i tak med taklampe. Baderomsinnredningen består av benkeskap med buede glatte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate med ett-greps blandebatteri. Over servant har du et stort speilskap med 4 dører og lys integrert. Videre består innredningen av dusjhjørne med vegg i glassbyggerstein, dører i herdet glass, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet har hovedsluk midt i rommet og et hjelpesluk i dusjsonen.

Det ble ikke påvist membran i hovedsluket og utette rørgjennomføringer i våtsone.

Bom i flere fliser og avvik i fuger samt en manglende fagmessig utførelse.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

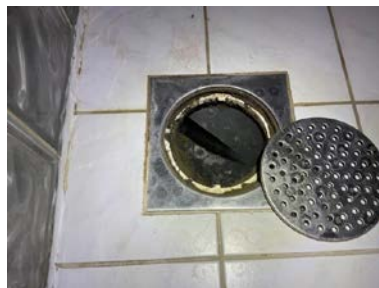
Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i dagelig bruk og vil antageligvis fungere som dette med dagens bruk i en tidsbegrenset periode. Det vil være anbefalt å sette inn et dusjkabinett fremfor å dusje rett på flis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er ved døren, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Klassisk kjøkkeninnredning med spise plass. Innredningen i helte består av malte profilererte grå fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, belysning under overskap og børstet stålplater på vegg over benkeskap. Frittstående komfyr, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate.

Iflg selger ble kjøkkenet kosmetisk oppgradert i 2014. Innredningen ble malt, ny benkeplate og nye hvitevarer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har betongdekke med terrassefliser på gulv, malte murvegger og malte betongelementer i tak. Gulvstående toalett og en panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokal utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har kobberrør med varierende alder. Stoppekran og vannmåler plassert på våtrom i kjeller.

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 utskiftning av rør.



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Stakeluke er plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindu og vegg ventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG IU Varmesentral

Boligens varmekilder består av vedovn i stue 1. etasje, 2 ildsteder i kjeller, varmekabler på bad og vindfang, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2004, bereder er lokalisert på teknisk rom i kjeller uten sluk i rommet.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i vindfang.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i forbindelse med påbygg.

Kravene i forskrift sier at det skal foreligge samsvarserklæring på alle arbeider utført etter 1999. Ved manglende samsvarserklæring på deler av anlegget krever forskriften ikke mindre enn TG2 på forholdet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammør 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?

Tilstandsrapport

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

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

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



TGO Brantekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Dreneringen har forøvrig ukjent alder og tilstand. Det er observert synlig grunnmursplast på deler av ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er påvist manglende grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Punktet må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og ringmur lettklinkerblokker. Plastøpt betongsåle under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng fra øst.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som kan føre til fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger av jern- og avløpsrør av ukjent type.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje, oppført i 2021.

Bygget er fundamentert på plasstøpt betongsåle med ringmur og bindingsverkkonstruksjon i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er type pulttak, tekket med takshingel. Elektrisk garasjeport, innlagt strøm og elbillader.

Bygget omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde og er derfor ikke tilstandsvurdert. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik.

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?

Aralet 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 målbar 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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjehveter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	58			58	
1.etasje	90			90	43
Krypkjeller					
Kjeller	55	18		73	
SUM	203	18			43
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , 3 Soverom , 2 Kneloft, Bod		
1.etasje	Vindfang/entre/trapp, Stue/spisestue, Kjøkken , Bad , Soverom		
Krypkjeller	Kryperom		
Kjeller	Gang /trapp, Vaskerom , Annet våtrom , Boder, Toalettrom , Teknisk rom	Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Loft har mange rom, ulike vinkler på tak og vegger. Arealet er oppmålt etter beste evne og fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Anbefaler 3D skanning av boligen om en ønsker mer nøyaktig oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Tilsendte tegninger av 1.etasje er riktige, mens det mangler tegning av 2.etasje. Det er fremlagt ferdigattest for tilbygget datert 15.12.2017.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: -Takhøyde i underetasje er ca 2.12 meter. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Vinduer i kjeller dekker ikke behovet for dagslys eller godkjent som rømningsvinduer.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	55
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	327		0	1073.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkenveien 12

Hjemmelshaver

Fossum Arne Marlon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjarmerende og attraktivt boligområde i Askim. Området preges av rolige gater, vakre grøntområder og en hyggelig nabolagsfølelse. I nærheten finner du flotte turmuligheter med skog og natur like ved, perfekt for deg som liker friluftsliv og turer i skog og mark. Det er også kort avstand til idylliske områder langs Glomma, hvor du kan nyte vakker natur og flott utsikt. Askim sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Kommunikasjonen er også god, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til E18 for deg som pendler til jobb eller studier. Dette er et område som passer for deg som ønsker en kombinasjon av natur, ro og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent anlagt med gressplen, hekk, ulike typer planter, og en gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest tilbygg	12.05.2017		Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalin fo			Fremvist		Nei
Ferdigattest garasje	21.06.2022		Fremvist		Nei
Byggetegninger			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS1719>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240172	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Frøberg Fossum	Marius Frøberg Fossum
Gateadresse	
Løkenveien 12	
Poststed	Postnr
ASKIM	1813
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arne Marlon Fossum
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1102240172

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Frøberg Fossum	b3dee6b6acd55e3575afd07 016600c7f053643ab	03.09.2024 12:49:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
marius fossum	826036eb41819ac89df6d9d 5ca82a8dc59d4fd9f	04.09.2024 09:18:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240172

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

Nabolagsprofil

Løkenveien 12 - Nabolaget Vang/Risenga - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bilhjørnet	4 min
Linje 9, 42, 411, 476, 640	0.3 km
Askim stasjon	12 min
Linje R22	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min
Sandefjord lufthavn Torp	2 t

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	18 min
260 elever, 20 klasser	1.3 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	23 min
295 elever, 16 klasser	1.7 km
Moen skole (1-7 kl.)	23 min
202 elever, 12 klasser	1.7 km
Korsgård skole (1-7 kl.)	5 min
277 elever, 16 klasser	2.4 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
619 elever, 35 klasser	0.4 km
Askim videregående skole	15 min
850 elever, 47 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Sommerrogata 9 Indre Østfold	4 min
Askim ungdomsskole Indre Østfold	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

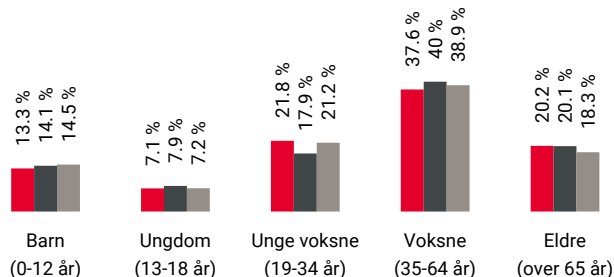
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vang/Risenga	1 345	631
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	15 min
34 barn	1.1 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	17 min
110 barn	1.2 km
Prestenga barnehage (1-5 år)	18 min
104 barn	1.3 km


Dagligvare


Meny Askim	8 min
Kiwi Askim	8 min





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

Sport

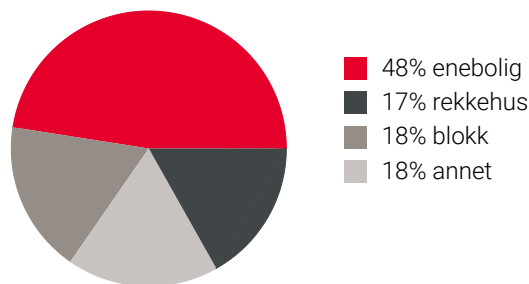
 Askim ungdomsskole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 Maghildrud - balløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Fitnesspoint Askim 14 min 

 Family Sports Club Askim 14 min 

Boligmasse



«Koselig nabolag med mange barnefamilier. Umiddelbar nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

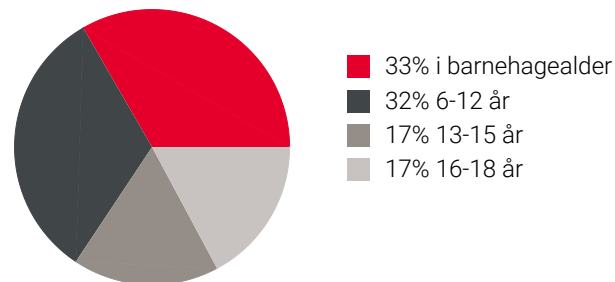


Varer/Tjenester

 Askimtorget 10 min 

 Apotek 1 Askim 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

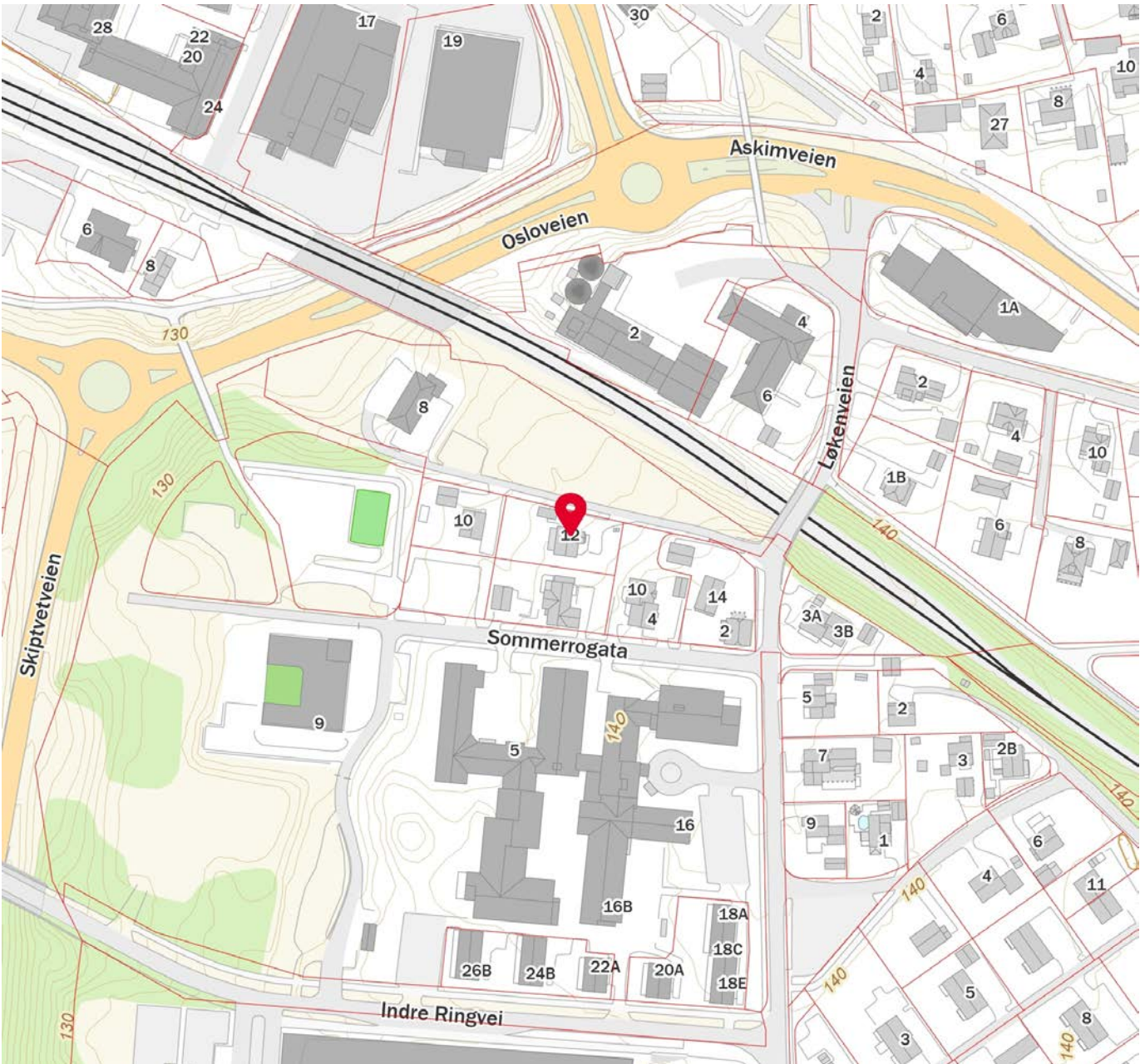
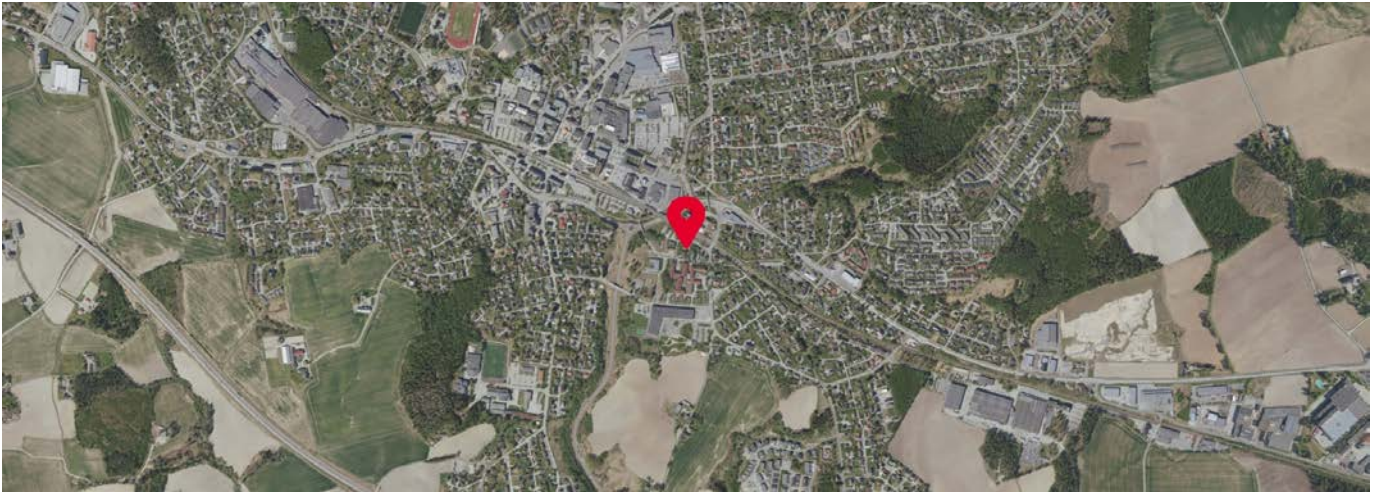


0% 47%

 Vang/Risenga
 Askim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



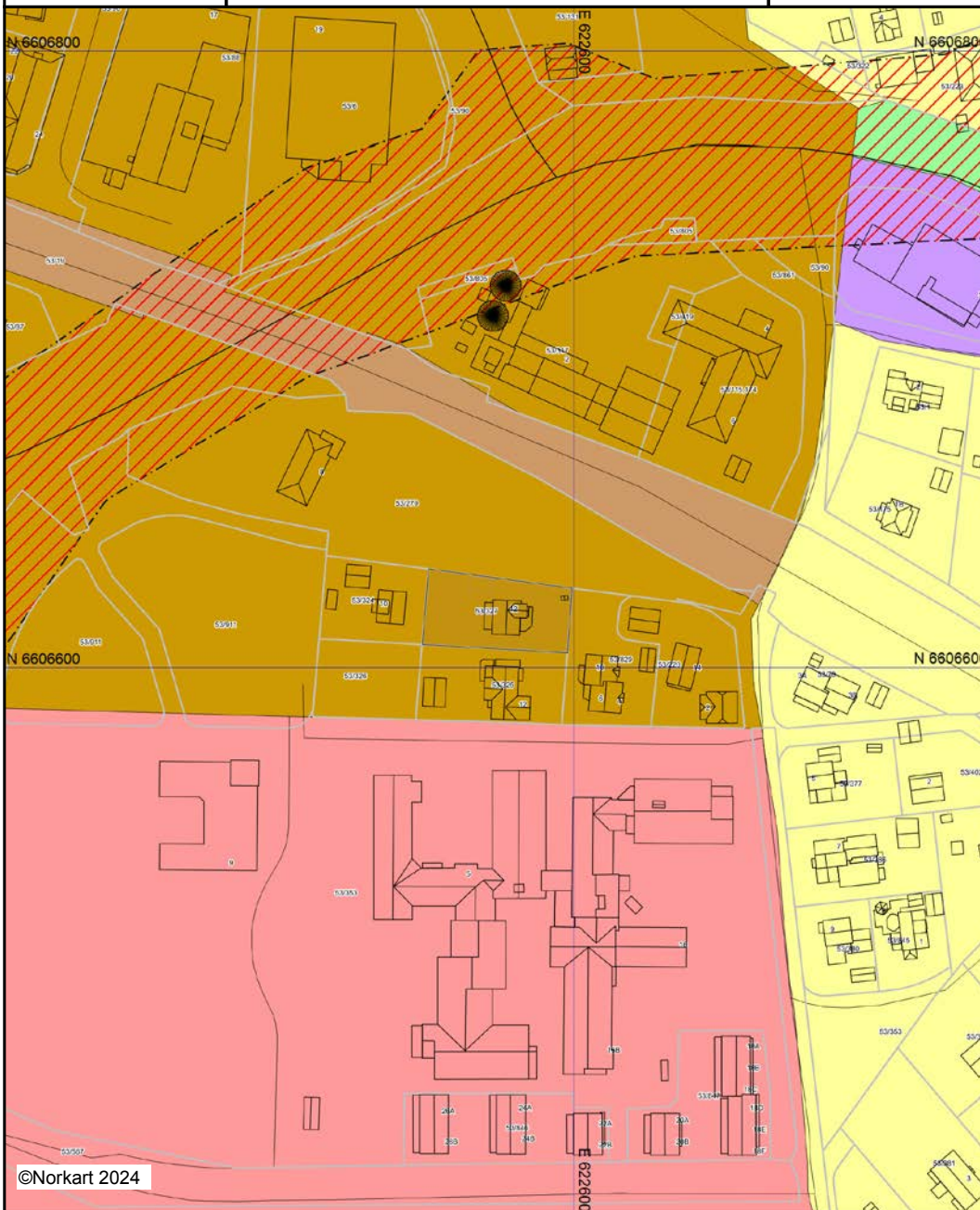
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/327
Adresse: Løkenveien 12
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32











Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

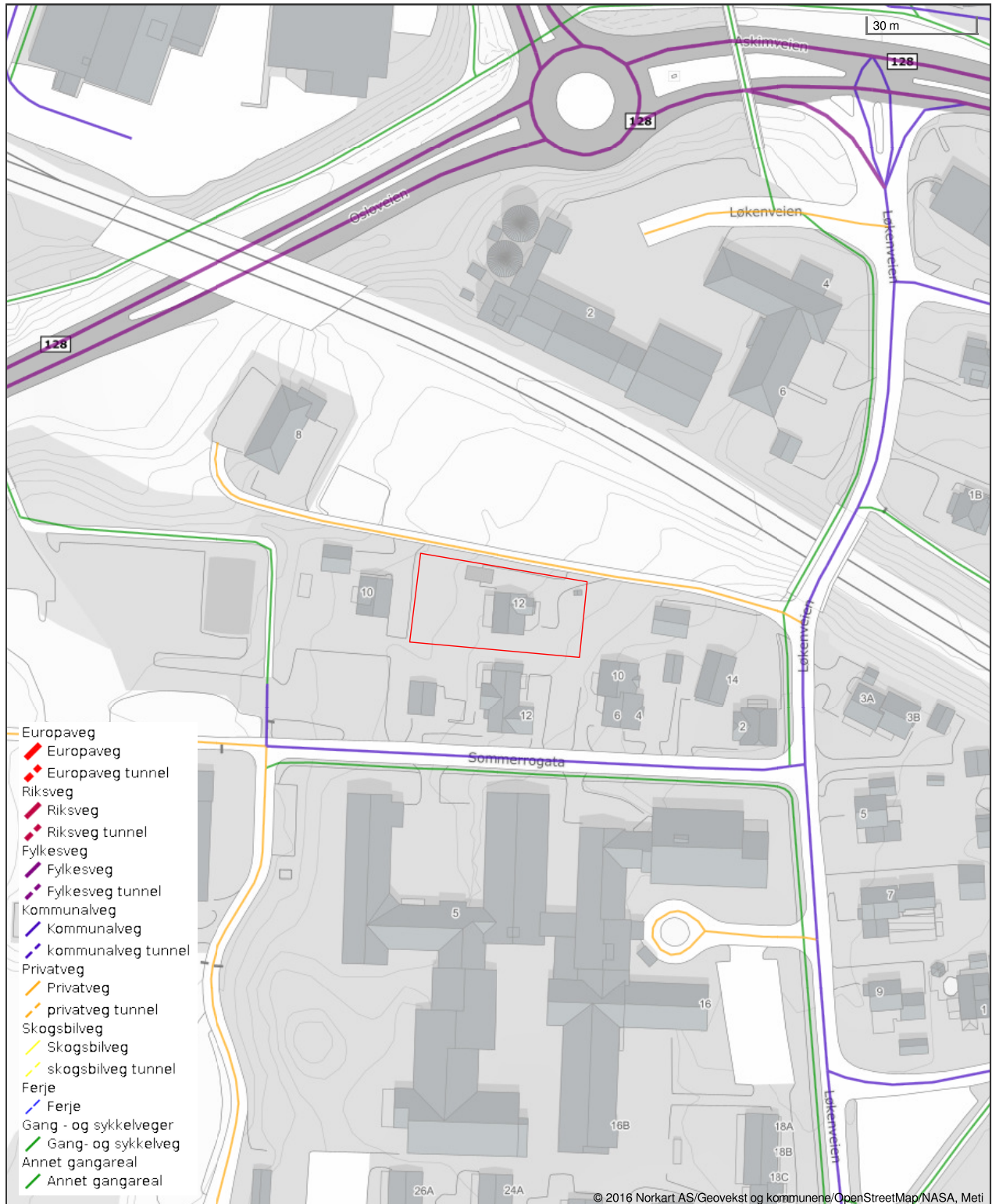
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Samleveg bro - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 53/327//



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



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Løkenjordet og Løken U-skole Id 012419860002	Frittiggende småhusbebyggelse	28.05.1986
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Sentrumsformål,Nåværende. SF2-1	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/> 012419860002, 3014202101		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt **SF2-1**, område avsatt til sentrumsformål i **Askim**.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: Nei:

Kommentar:

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

Dato: 11.09.2024
Indre Østfold kommune
Dag Vestad



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løkenveien 12
1813 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rikke Emilia AnderssonTelefon: 970 14 223
E-post: rikke.andersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre