



aktiv.

Hesteskoen 30, 1866 BÅSTAD

**Romslig familiebolig over 2 plan -
oppussingsobjekt - solrik og fin
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Bente Børud

Mobil 993 89 932

E-post bente.borud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Arne Mortensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 182/268 kvm
Tomtstr.: 1153.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 758, bnr. 183
Oppdragsnr.: 1102250017

Velkommen til Hesteskoen 30!

Her har vi gleden av å presentere en romslig familiebolig over to plan oppført i 1968. Boligen har et bruksareal på 268 kvm og inneholder følgende:

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom og bad. Innglasset hagestue.

Underetasje: Hall m/trapp, entré, kjellerstue, 2 soverom, toalettrom, vaskerom, kjølerom og boder. Garasje.

I tillegg en frittstående garasje og lagerrom.

Boligen har behov for oppgraderinger.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Båstad med lite gjennomgangstrafikk i bolig gatene, noe som gir et trygt og barnevennlig bomiljø. I nærområdet finnes både skole og barnehage, og det er kort vei til lokale fritidstilbud som lekeplasser, ballbaner og et aktivt grendehus.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 76 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 133 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 21 m²

1. etasje

BRA-i: 100 m²

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

Underetasje

105 m²

1. etasje

28 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1153.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 1 153,5 m², og er relativt flat og lett skrånende.

Tomten fremstår som velstelt og delvis opparbeidet, med plenarealer, beplantning og naturlig vegetasjon.

Det er romslig uteareal rundt boligen, og eiendommen har gode lys-og solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig boligområde i Båstad, som er en del av Indre Østfold kommune.

Området preges av spredt boligbebyggelse, jordbrukslandskap og nærhet til skog og natur.

Det er lite gjennomgangstrafikk i bolig gatene, noe som gir et trygt og barnevennlig bomiljø.

I nærområdet finnes både skole og barnehage, og det er kort vei til lokale fritidstilbud som lekeplasser, ballbaner og et aktivt grendehus.

Området har også kunstisbane og andre sesongbaserte aktiviteter for både barn og voksne.

Båstad har et sterkt lokalmiljø med et aktivt nærmiljøengasjement, og byr på et godt samhold mellom innbyggerne.

Det er bilvei til større tettsteder som Mysen og Askim, samt god tilgang til større friluftsområder og innsjøer, noe som gir gode muligheter for rekreasjon hele året.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1978 over to etasjer, på 268 kvm.

Taket er tekket med betongtakstein.

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.

Undertaket er platebeslått, og taket er luftet fra raftene.

Adkomst til kaldtloft skjer via loftsluke med nedfellbar stige.

Det er ikke etablert gulv i loftsrommet.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med 2-lags glass av nyere dato.

Boligen har en heltre ytterdør med sidefelt i glass, samt en malt tredør med glassfelt fra underetasjen, begge fra byggeår.

Det er to balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

Vestvendt veranda på 28 kvm, med enkel tretrapp.

Verandaen har rekkverk med stående kledning.

Terrasse etablert over garasje og lagerrom på ca. 105 kvm.

Terrassen har liggende rekkverk i malt trevirke.

Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord som dekke, og deler av terrassen er oppført med betongelementer som underdekke.

Innglasset hagestue på 10 kvm.

Gulvet er belagt med grønt terrasseteppe, mens vegger og himling er kledd med malt panel.

Rommet er utstyrt med en åpen peis kledd i skifer.

Det er to skyvedører, én med 2-lags isolerglass, og én med enkelt glass som fører ut til verandaen.

Garasjen på 21 kvm og er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle.

Veggene er pusset og malt, og himlingen er kledd med gipsplater.

Et pipeløp føres gjennom etasjeskillet, og det finnes en tidligere inngangsdør til boligens underetasje som nå er permanent blendet.

Garasjen er utstyrt med en manuell leddport i tre.

Garasjen på det nedre platået består av et garasjerom og et tilhørende lagerrom, med et samlet areal på 55 m².

Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle.

Lagerrommet har gulv belagt med teppe, og vegger og himling er kledd med panel.

I garasjedelen er det støpt gulv og himling utført med betongelementer.

Begge rom er utstyrt med isolerglassvinduer.

Garasjen har elektrisk leddport med portåpner.

Verditakst

Kr 2 700 000

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom og bad. Innglasset hagestue.

Underetasje: Hall m/trapp, entré, kjellerstue, 2 soverom, toalettrom, vaskerom, kjølerom og boder. Garasje.

Garasje og lagerrom.

Standard

Overflater:

Gulv: Laminat, belegg, parkett, betong og vegg til vegg tepper.

Vegger: Brytiningspanel, panel og malte plater.

Himlinger: Himlingsplater, malte plater og panel.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en tradisjonell innredning langs to vegger.

Innredningen består av slette, grønne fronter i tre med enkle knotter, både i over- og underskap.

Benkeplaten er utført i laminat, og har dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Veggfliser er lagt mellom benk og overskap.

Det er god belysning fra stort vindu, og utstyr som oppvaskmaskin og komfyr er montert.

Bad:

Badet i hovedetasjen er delt i to soner.

Første del har flislagt gulv og vegger med malt strietapet.

Baderomsinnredningen består av hvite fronter, topplate i laminat med nedfelt servant og kromfarget ettgreps blandebatteri.

Innredningen inkluderer både høyskap, mindre sideskap og speil med integrert belysning.

Her er det også plassert et gulvsåtende toalett.

Dusjsonen er plassert i et avlukke med flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med veggmontert dusjbatteri.

Det er ikke montert dør inn til dusjavlukket.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i vegg.

Toalettrom:

Laminat på gulv, brytningspanel og murpusset vegg.

Innredningen består av benkeskap med slette fronter, helstøpt servant med tilhørende blandebatteri, og speilskap med integrert belysning.

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og panelovn på vegg for oppvarming.

Vaskerom:

Flislagt gulv og panelkledde vegger og himling.

Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt en varmtvannsbereder.

Det er naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.

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 taktekingen og undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Renner og nedløp har punktvis lekkasjer og deformasjoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg.

Ikke registrert tilstrekkelig musetetting i nedkant av trekledning.

Vinduer:

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

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

Dører:

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

Dørene bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Skyvedøren som leder ut til hagestuen har skjevheter som hindrer døren i å lukke seg.

Utvendige trapper:

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

Oppkanten til døren er for liten.

Det påvises værslitt trevirke med lokale råteskader i tretrapp.

Garasje med tilkomst fra terrasse:

Blending av ytterdøren med tilkomst til boligen er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

Garasjeporten viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold, og subber mot bakken ved funksjonstest.

Innglasset hagestue:

Det påvises skjevheter i gulv og manglende vedlikehold.

Overflater:

Det er skader og bruksslitasje og generert behov for vedlikehold flere steder på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom under terreng:

Det er registrert insekter, et symptom på fuktig miljø.

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendige dører:

Innvendige dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Tilliggende konstruksjoner, vaskerom:

Det ble ikke registrert råteskader, men observasjon av tusenbein kan indikere fuktutfordringer i konstruksjonen.

Overflater og innredning, kjøkken:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.

Avtrekk,kjøkken:

Ventilatoren har høy alder.

Overflater og konstruksjon, kjølerom:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Vannledninger:

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

Det er irr på rør.

Det er observert tegn til kondensering på rørene, hvor fuktmerker er påvist ved

gjennomføringer.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Innvendige avløpsrør i plast fra 70-tallet er i dag av dårlig kvalitet.

Det ble ikke observert en stakeluke.

Varmesentral:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

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

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Det observeres manglende toppliste på grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og /eller skjevheter i muren.

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 vannledninger.

Oljetank:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft:

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarging, fuktmerker, soppvekst og lokale råteskader i undertaket.

Videre er det observert tegn til aktivitet fra mus samt utettheter i dampsperrrens

overgang mellom loftsrom og den underliggende boligdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Rekkverket på terrassen har omfattende skjevheter.

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bad:

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

En samlet TG 3 er satt på bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone.

Vaskerom:

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

En samlet TG 3 er satt på bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone.

Overflater og konstruksjon, toalettrom:

Det er påvist skader på innredningen.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.

Elektrisk anlegg:

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet.

Manglende mekanisk beskyttelse av kabler og ujordede stikkontakter utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko.

Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare.

Takstmann anbefaler at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gårdsplass, samt i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser de har registrert en kombi ved/parafinovn i stue og parafinovn i kjellerstue. Dato for siste feiing og tilsyn var den 21.11.2019, og det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Det vil ikke bli foretatt ytterligere rydding og rengjøring.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes hovedsakelig opp med elektriske panelovner og varmekabler på våtrom.

Det er åpen peis i stue og hagestue, samt en eldre parafin ovn i kjellerstuen.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i hver etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 11 587

Kommunale avgifter år

2024

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 866 100

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 464 401

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 758, bruksnummer 183 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/758/183:

08.11.1977 - Dokumentnr: 6792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:758 Bnr:164

04.01.1993 - Dokumentnr: 1 - Grensejustering

Overført 265 m2 fra gnr. 158/164 til gnr. 158/183

samt liten justering mot 158/184

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1993 - Dokumentnr: 1 - Målebrev

Areal 1.154,2 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 589442 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:158 Bnr:183

01.01.2024 - Dokumentnr: 245975 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:183

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget 07.08.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Hesteskoen er en offentlig vei, men siste del av innkjøringen er privat.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Kirkebyåsen øst-012219720001.

Formål: Bolig, kjørevei, friområde.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak.

Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 350 (Omkostninger totalt)
87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 890 050 (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 71 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bente Børud
Eiendomsmegler MNEF
bente.borud@aktiv.no
Tlf: 993 89 932

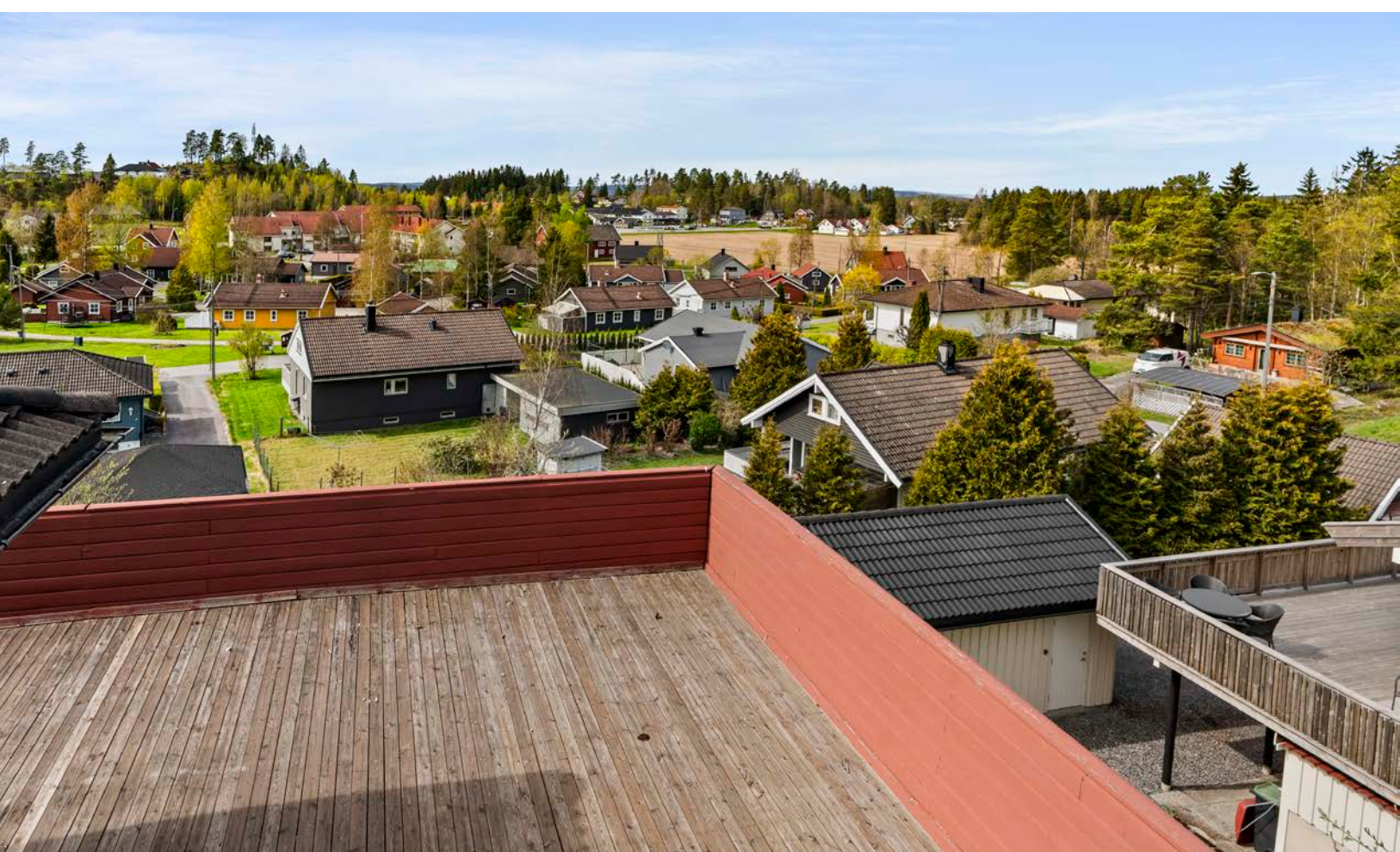
Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim
Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

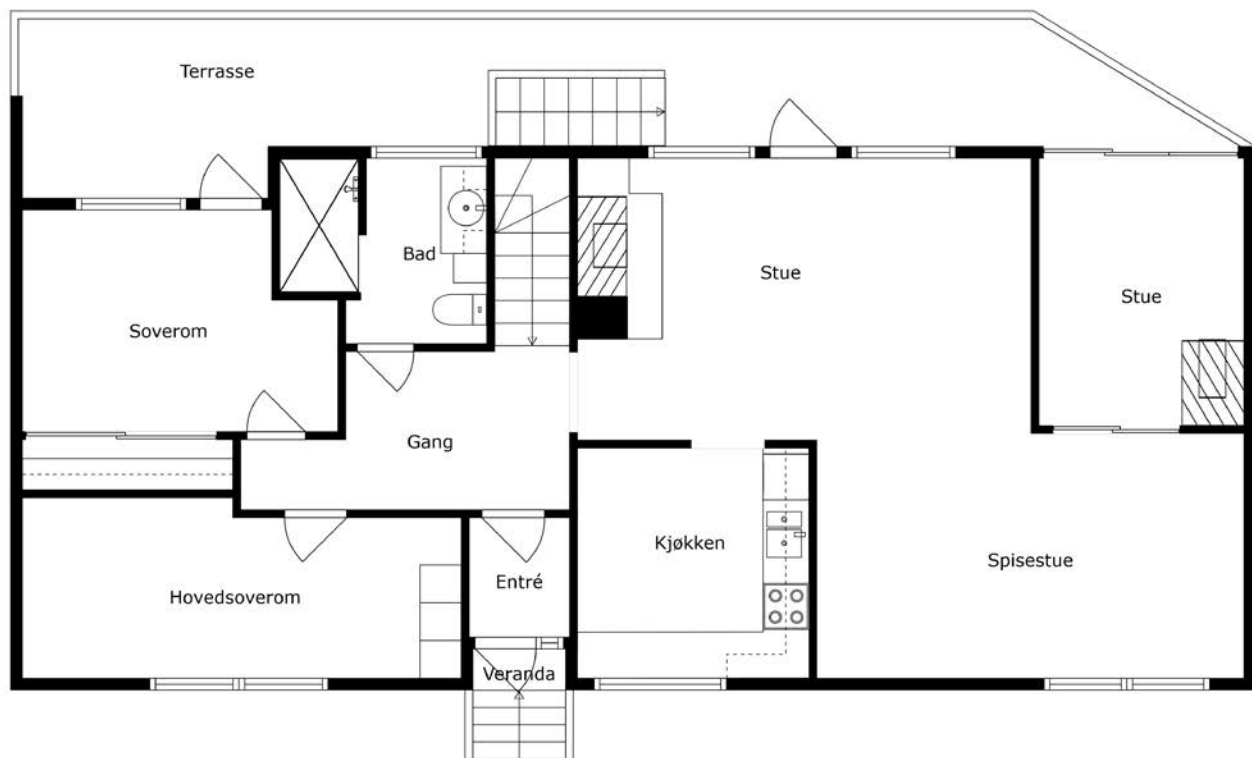
30.04.2025












Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

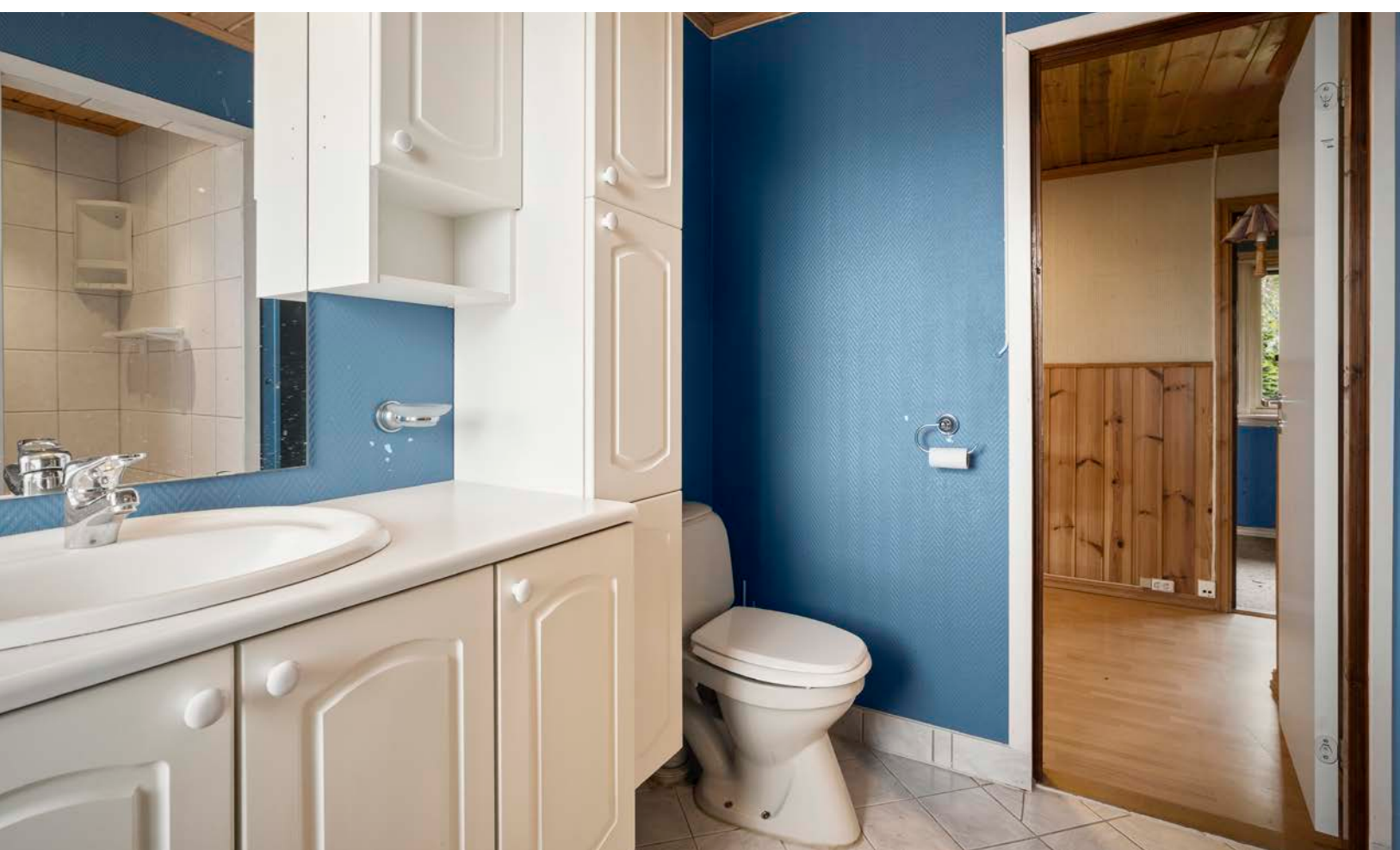
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



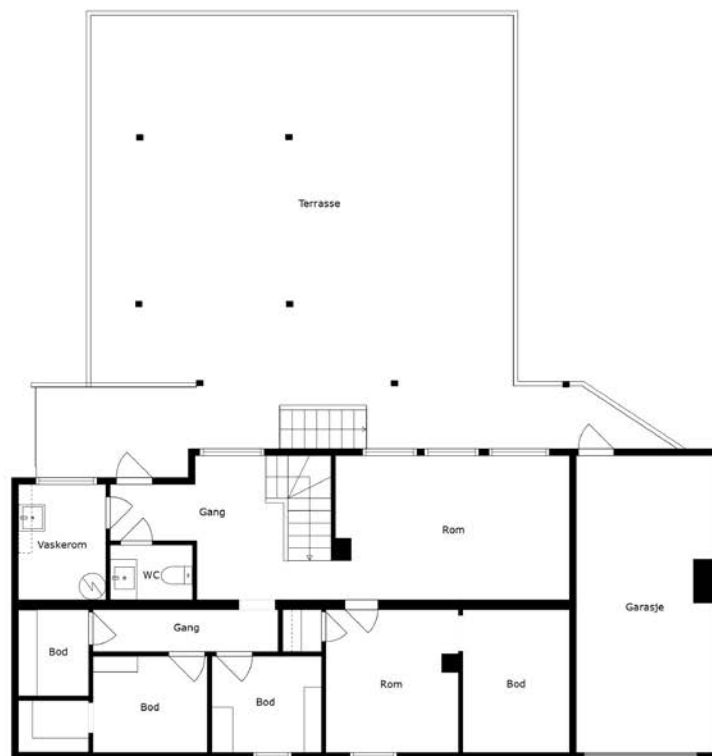






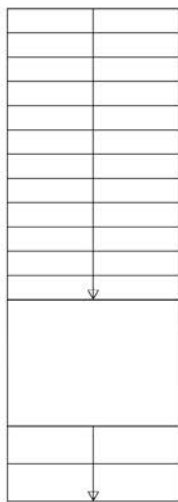




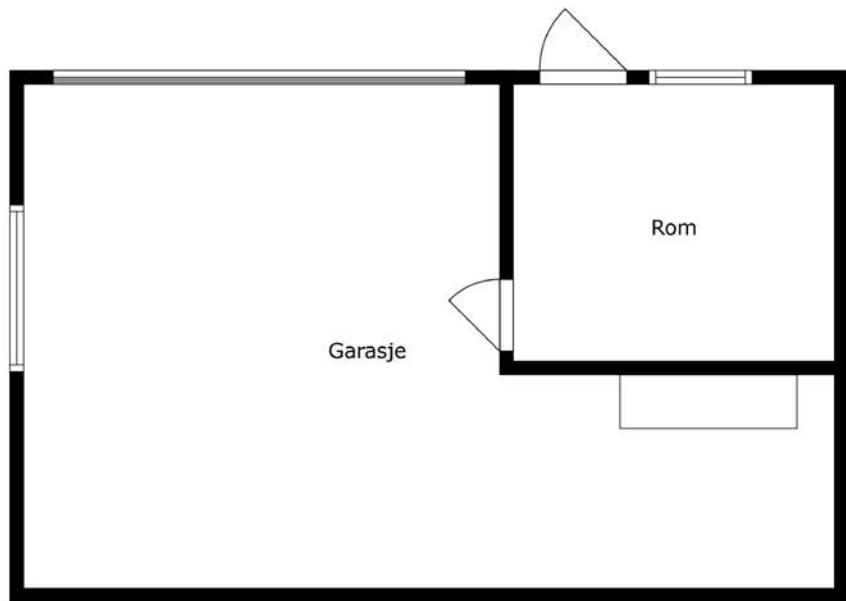









Creative foto



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

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







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hesteskoen 30, 1866 BÅSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 758, bnr. 183

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 21049-1718

Referansennummer: QQ4428

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag 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. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er bygget i 1978 og går over to etasjer, med et bruksareal på 268 m². I hovedetasjen finner man entré, gang, to soverom, bad, spisestue, stue, kjøkken og en innglasset hagestue. Underetasjen består av en egen entré, hall med trapp, to soverom, flere boder, vaskerom, kjølerom, en kjellerstue og et toalettrom.

Boligen varmes hovedsakelig opp med elektriske panelovner og varmekabler på våtrom. Det er åpen peis både i stua og hagestua, og en eldre parafinovn i kjellerstuen. I tillegg er det installert én luft-til-luft varmepumpe i hver etasje, men alder og tilstand er ikke kjent.

Fra stua i første etasje er det flere utganger til en vestvendt veranda på omtrent 28 m², med en enkel trapp ned til terrasseområdet i underetasjen. Terrassen fungerer også som tak over garasje og lager, og har et målt areal på ca. 105 m². Her er det adkomst både fra terreng, underetasjens ytterdør og verandaen via trapp. Fra spisestuen er det direkte tilgang til hagestuen på ca. 10 m², som er utstyrt med skiferkledd peis og skyvedører ut mot verandaen.

Badet i hovedetasjen er delt i to soner. Første del har flislagt gulv, malte vegger (strietapet) og eldre baderomsinnredning. Det er også montert et gulvstående toalett. Dusjrommet er adskilt med åpning, uten dør, og har flislagte gulv og vegger. Alder og manglende tetthet i våtsone gir grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG3). Rommet anses å ha nådd sin tekniske levetid, og det er behov for full oppgradering.

Vaskerommet i underetasjen har også flislagt gulv og panelkleddes vegger og himling. Det er naturlig avtrekk via ventil i yttervegg, og rommet er utstyrt med utslagsvask og varmtvannsbereder. Også her vurderes vaskerommet til TG3 pga alder og manglende tetthet i våtsone.

Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv, brystningspanel og pusset murvegg. Innredningen er enkel, med servant, speilskap og gulvstående toalett.

Kjøkkenet har en tradisjonell innredning langs to vegger, med grønne fronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Det er god belysning fra stort vindu, og utstyr som oppvaskmaskin og komfyr er montert. Kjøkkenet er funksjonelt, men viser tydelig tegn til bruk og slitasje.

Garasje og lagerbygg:

Ved adkomst ligger en garasje på 21 m², oppført i lettklinkerblokker, med støpt såle og manuell leddport i tre. Innvendige overflater er enkle, med pussete vegger og gipshimling. Et pipeløp går opp gjennom etasjeskillet, og en tidligere inngang til boligen er nå tettet igjen.

På det nedre nivået finnes en større garasjebygg med tilhørende lager, totalt ca. 55 m². Også denne er i lettklinkerblokker med støpt gulv. Garasjerommet har betongelement i himling, mens

lagerdelen er innredet med teppe på gulv og panel i vegger og himling. Det er montert isolerglassvinduer og elektrisk leddport med portåpner.

For mer informasjon om tilstand på bygningsdeler, vises det til de respektive vurderingspunktene i rapporten.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig spredt småhusbebyggelse. Tomten er på 1 153,5 m², og har en relativt flat og lett skrånende topografi. Tomten fremstår som velstelt og delvis opparbeidet, med plenarealer, beplantning og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomst med innkjørsel fra asfaltert kommunal vei, og det finnes tilkomst til parkering på egen grunn og to garasjer. Det er romslig uteareal rundt boligen, og eiendommen har gode lys- og solforhold. Omkringliggende eiendommer er bebygget med eneboliger og mindre bolighus, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø. Beliggenheten oppleves som barnevennlig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt etter byggeåret.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.

Undertaket er platebeslått, og taket er luftet fra raftene. Adkomst til kaldloftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke etablert gulv i loftsrommet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med 2-lags glass av nyere dato.

Produksjonsår for glassene lot seg ikke verifisere da det ikke var synlig stempling mellom glasslagene.

Boligen har en heltre ytterdør med sidefelt i glass, samt en malt tredør med glassfelt fra underetasjen, begge fra byggeåret.

Garasjen i underetasjen har adkomst fra terrassen via en malt ytterdør i tre, og garasjen på det nedre platået har tilsvarende dør, disse er også originale fra byggeåret.

Det er to balkongdører i tre med 2-lags isolerglass; én med utgang fra soverom til terrasse, og én med utgang fra stue, begge fra byggeåret.

Den innglassede hagestuen har adkomst via en skyvedør med 2-lags glass, datert 1985.

Fra første etasje er det flere utganger til en vestvendt veranda på ca.

Beskrivelse av eiendommen

28 m², med enkel tretrapp som leder ned til terrassen i underetasjen. Terrassen i underetasjen fungerer delvis som takterrasse, da den er etablert over garasje og lagerrom. Terrassearealet ble målt til ca. 105 m², med adkomst fra både underetasjens ytterdør, terreng og veranda via trapp.

Begge rekkverk har en høyde på omtrent 90 cm. Verandaen har rekkverk med stående kledning, mens terrassen har liggende rekkverk i malt trevirke. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord som dekke, og deler av terrassen er oppført med betongelementer som underdekke."

Utvendige trapper består av en enkel tretrapp som forbinder verandaen med terrassen. I tillegg er det etablert utvendige trapper langs husveggen, utført i betongkonstruksjon.

Garasjen har et areal på 21 m² og oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Veggene er pusset og malt, og himlingen er kledd med gipsplater. Et pipeløp føres gjennom etasjeskillet, og det finnes en tidligere inngangsdør til boligens underetasje som nå er permanent blendet. Garasjen er utstyrt med en manuell leddport i tre.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent. Garasjen rommer også en oljetank. Garasjen på det nedre platået består av et garasjerom og et tilhørende lagerrom, med et samlet areal på 55 m². Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Lagerrommet har gulv belagt med teppe, og vegger og himling er kledd med panel. I garasjedelen er det støpt gulv og himling utført med betongelementer. Begge rom er utstyrt med isolerglassvinduer. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men tidspunkt for oppføringen er ikke kjent." Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Fra spisestuen i 1. etasje er det adkomst til en innglasset hagestue på 10 m². Gulvet er belagt med grønt terraseteppe, mens vegger og himling er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med en åpen peis kledd i skifer. Det er to skyvedører, én med 2-lags isolerglass, og én med enkelt glass som fører ut til verandaen.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Laminat, beleg, parkett, betong og vegg til vegg tepper.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Himlingsplater, malte plater og panel.

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

1. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv

soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av 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."

Boligen har to pipeløp fra byggeåret, oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. I første etasje er det installert en åpen peis med bruddskifer. I kjellerstuen står en parafinovn tilkoblet pipeløpet, med sotluke plassert i samme rom. Den innglassede hagestuen har et eget pipeløp med en åpen peis kledd i skifer, og sotluken er plassert i garasjen."

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Underetasjen er plassert under terreng, og enkelte innvendige vegger er utlektet fra grunnmuren. Basert på alder på dreneringssystemet vurderes konstruksjonen å ha forhøyet risiko for fuktpåvirkning, til tross for at det ikke ble observert synlige skader.

På grunn av omfattende mengde løssøre i kjellerrommene ble hulltaking gjennomført i soverommet nærmest garasjen. Her ble det avdekket en veggkonstruksjon isolert med mineralull (Glava), uten påvist dampsperre. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av Protimeter MMS2, som viste et fukttinnhold på 14,7 vektprosent, noe som er under kritiske grenseverdier.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret

Innvendige dører i finer og trefiner fra byggeåret

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje er inndelt i to soner, hvor det første rommet har flislagt gulv og vegger med malt strietapet. Baderomsinnredningen består av hvite fronter, toppplate i laminat med nedfelt servant og kromfarget ettgreps blandebatteri. Innredningen inkluderer både høyskap, mindre sideskap og speil med integrert belysning. Her er det også plassert et gulvstående toalett.

Dusjsonen er plassert i et avlukke med flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med veggmontert dusjbatteri. Det er ikke montert dør inn til dusjavlukket.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

*Rommet er utstyrt med et hovedsluk av plast i den første rommet og et hjelpesluk av plast i dusjonen. Det ble ikke observert noe form for tettesjikt ved kontroll av sluk.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Vaskerommet er plassert i underetasjen og har flislagt gulv, med panel på både vegger og himling. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt en varmtvannsbereder. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet, og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

*Det er etablert sluk i plast fra byggeåret. Det ble ikke observert noe synlig tettesjikt i tilknytning til slukområdet.

Ettersom det er etablert en inspeksjonsluke i veggen som gir tilgang til vannledninger og stoppekran, ble det ikke ansett som nødvendig å foreta ytterligere hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert i 1. etasje og har en tradisjonell planløsning med innredning langs to vegger. Et stort vindu gir godt med naturlig lys til rommet. Innredningen består av slette, grønne fronter i tre med enkle knotter, både i over- og underskap. Benkeplaten er utført i laminat, og det er montert en dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Veggfliser er lagt mellom benk og overskap som benkerygg.

Kjøkkenet er utstyrt med halvintegrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr med ventilator over.

*Kjøkkenet vurderes som funksjonelt, men har synlige tegn til alder og generell bruksslitasje.

Kjøkkenventilator er plassert over komfyren med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv, brystningspanel og murpusset vegg over, samt panel i himlingen. Innredningen består av benkeskap med slette fronter, helstøpt servant med tilhørende blandebatteri, og speilskap med integrert belysning. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og panelovn montert på vegg for oppvarming.

I underetasjen er det et kjølerom med gulvbelegg og panelkleddede vegger og himling. Kjøleenheten var avslått på befaringsdagen, og rommet var delvis fylt med løse.

Kjølerommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat som ikke har vært i bruk på flere år. Funksjonaliteten er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene, noe som er typisk for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Boligens oppvarmingsløsninger omfatter varmekabler på våtrom, åpen peis i stuen i 1. etasje, parafinovn i kjellerstuen og åpen peis i den innglassede hagestuen. Det er installert én luft-til-luft

varmepumpe i hver etasje (alder er ukjent), mens øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende.
En ca. 200 liters varmtvannsbereder av nyere dato, plassert på vaskerom i underetasjen med sluk i rommet

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløp. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Det er opplyst om at innmaten i sikringsskapet er oppgradert til automatsikringer av EI-installatøren, men uten at det er fremlagt samsvarserklæring.

- Hovedsikring 50 amp

- Kurser 9

*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. EI-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 er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Forstøtningsmurer i betongelementer.

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot bygget
Utvendige avløpsrør av ukjent type og alder, det opplyses om at disse er fornyet etter byggeåret og vannledning av jern fra byggeåret.

Innvendig oljetank i stål, plassert i garasjen og en innvendig parafintank i trappenedløpet i boligen, begge fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

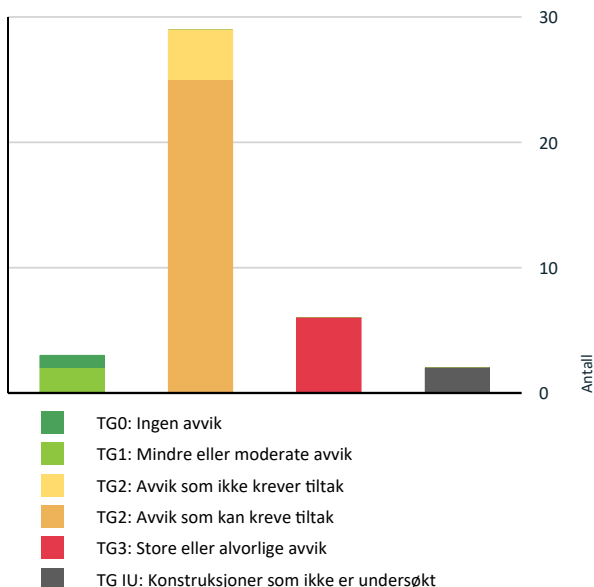
[Gå til side](#)

Enebolig

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

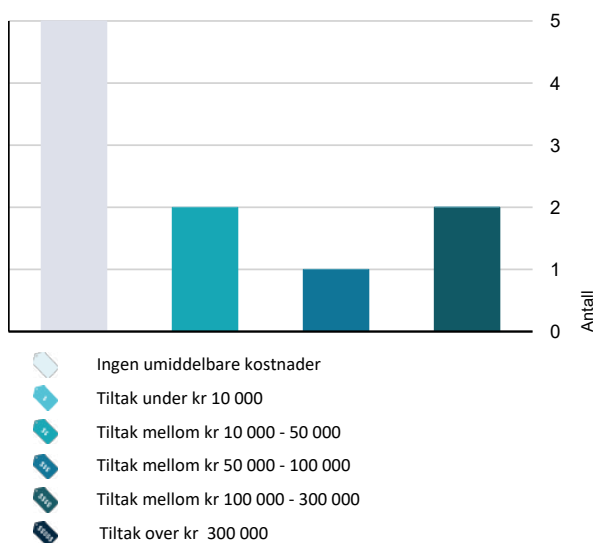
Sammendrag av boligens tilstand

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 informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Garasje m/tilkomst fra nedre platå [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Garasje m/tilkomst fra terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Innglasset hagestue [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1978

Kommentar

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 gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved kontroll av undertaket ved takfoten ble det avdekket at takpappen ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Renner og nedløp har punktvis lekkasjer og stedvis deformasjoner

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere var ikke et generelt krav i 1978, men kunne være påkrevd dersom snøras kunne utgjøre en fare.

Det må påregnes lokale utbedringer.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedkant av trekledning. Ihht. byggforskserien "Stående trekledning": "For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er platebeslått, og taket er luftet fra raftene. Adkomst til kaldloftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke etablert gulv i loftsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjonsmatter ligger enkelte steder tett opp mot undertaket, noe som begrenser luftgjennomstrømningen. Det er registrert misfarging, fuktmerker, soppvekst og lokale råteskader i undertaket, særlig i områder rundt gjennomføringer og ved raftet.

Videre er det observert tegn til aktivitet fra mus samt utettheter i dampspærrens overgang mellom loftsrom og den underliggende boligdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

- Redusert lufting i takkonstruksjonen øker risikoen for kondensering av fukt, som igjen kan føre til utvikling av sopp, mugg og råte i undertak og konstruksjonsdeler.
- Lokale råteskader svekker bæreevnen i undertaket og kan over tid føre til kostbare reparasjoner dersom skadeomfanget utvikler seg.
- Misfarging og fuktmerker indikerer vedvarende fuktproblematikk, noe som kan forringe konstruksjonens levetid og innemiljø.
- Mus i konstruksjonen kan forårsake ytterligere skade på isolasjon, dampspærre og elektriske installasjoner.
- Utettheter i dampspærren mellom boligdel og kaldt loft kan gi utilsiktet varm og fuktig lufttilførsel til kaldloftet, som bidrar til kondenseringsproblemer og økt fuktnivå.

Tiltak:

- Etterse og juster isolasjonen slik at den ikke ligger inntil undertaket. Sørg for tilstrekkelig luftespalte i henhold til anbefalinger i Byggforskserien (typisk 50 mm)
- Utbedre eller skifte ut skadet undertak og eventuelle råteskadde konstruksjonsdeler.
- Monter musebånd og tette mulige inngangspunkter for gnagere i raft og gjennomføringer.
- Kontroller dampspærrens kontinuitet mellom boligdel og kaldt loft, og utbedre eventuelle lekkasjepunkter med egnet dampspærreteppe eller ny dampspærre der nødvendig.
- Vurder å montere luftespalter eller luftelyrer dersom naturlig lufting ikke er tilstrekkelig.

"Kostnadsestimatet vil avhenge av skadeomfanget. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres før det kan gis et pålitelig anslag."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med 2-lags glass av nyere dato. Produksjonsår for glassene lot seg ikke verifisere da det ikke var synlig stempling mellom glasslagene.

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.

TG 2 Dører

Boligen har en heltre ytterdør med sidefelt i glass, samt en malt tredør med glassfelt fra underetasjen, begge fra byggeåret.

Garasjen i underetasjen har adkomst fra terrassen via en malt ytterdør i tre, og garasjen på det nedre platået har tilsvarende dør, disse er også originale fra byggeåret.

Det er to balkongdører i tre med 2-lags isolerglass; én med utgang fra soverom til terrasse, og én med utgang fra stue, begge fra byggeåret.

Den innglassede hagestuen har adkomst via en skyvedør med 2-lags glass, datert 1985.

Vurdering av avvik:

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

Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

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

Skyvedøren som leder ut til hagestuen har påviste skjevheter som hindrer døren i å lukke seg.

Det observeres skader i dørbladet som gir adkomst til garasje på nedre platå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det flere utganger til en vestvendt veranda på ca. 28 m², med enkel tretrapp som leder ned til terrassen i underetasjen. Terrassen i underetasjen fungerer delvis som takterrasse, da den er etablert over garasje og lagerrom. Terrassearealet ble målt til ca. 105 m², med adkomst fra både underetasjens ytterdør, terreng og veranda via trapp.

Begge rekkverk har en høyde på omtrent 90 cm. Verandaen har rekkverk med stående kledning, mens terrassen har liggende rekkverk i malt trevirke. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord som dekke, og deler av terrassen er oppført med betongelementer som underdekke."

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket på terrassen har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Råteskadet trevirke på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper består av en enkel tretrapp som forbinder verandaen med terrassen. I tillegg er det etablert utvendige trapper langs husveggen, utført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Oppkanten til døren er for liten.

Det påvises værslitt trevirke med lokale råteskader i tretrapp

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold.

TG IU Garasje m/tilkomst fra nedre platå

Garasjen på det nedre platået består av et garasjerom og et tilhørende lagerrom, med et samlet areal på 55 m². Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Lagerrommet har gulv belagt med teppe, og vegger og himling er kledd med panel. I garasjedelen er det støpt gulv og himling utført med betongelementer. Begge rom er utstyrt med isolerglassvinduer. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men tidspunkt for oppføringen er ikke kjent." Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Garasje m/tilkomst fra terrasse

Garasjen har et areal på 21 m² og oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Veggene er pusset og malt, og himlingen er kledd med gipsplater. Et pipeløp føres gjennom etasjeskillet, og det finnes en tidligere inngangsdør til boligens underetasje som nå er permanent blendet. Garasjen er utstyrt med en manuell leddport i tre.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent. Garasjen rommer også en oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blending av ytterdøren med tilkomst til boligen er ikke utført i henhold til fagmessig standard. Garasjeporten viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold, og subber mot bakken ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør: Blending og tetting rundt ytterdøren bør utføres på nytt i henhold til gjeldende byggeteknisk standard. Dette omfatter korrekt innfesting, isolering og tetting for å sikre god funksjon, lufttetthet og varig konstruksjon.

Garasjeporten bør kontrolleres for skjevheter og slitasje i oppheng, hengsler og portblad. Justering av portens oppheng eller utskifting kan være nødvendig for å hindre at den subber mot terskelen. Samtidig anbefales det å utføre nødvendig vedlikehold.



TG 2 Innglasset hagestue

Fra spisestuen i 1. etasje er det adkomst til en innglasset hagestue på 10 m². Gulvet er belagt med grønt terrasseteppe, mens vegger og himling er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med en åpen peis kledd i skifer. Det er to skyvedører, én med 2-lags isolerglass, og én med enkelt glass som fører ut til verandaen.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises skjevheter i gulv og manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Laminat, belegg, parkett, betong og vegg til vegg tepper.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Himlingsplater, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er skader og bruksslitasje, slik som hakk, merker, og generelt behov for vedlikehold flere steder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av 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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to pipeløp fra byggeåret, oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. I første etasje er det installert en åpen peis med bruddskifer. I kjellerstuen står en parafinovn tilkoblet pipeløpet, med sotluke plassert i samme rom. Den innglassede hagestuen har et eget pipeløp med en åpen peis kledd i skifer, og sotluken er plassert i garasjen."

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

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

I stue 1. etasje er det påvist sprekker i ildfast stein.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Skadet stein i ovnen må skiftes ut.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er plassert under terreng, og enkelte innvendige vegger er utlekket fra grunnmuren. Basert på alder på dreneringssystemet vurderes konstruksjonen å ha forhøyet risiko for fuktpåvirkning, til tross for at det ikke ble observert synlige skader.

På grunn av omfattende mengde løsøre i kjellerrommene ble hulltaking gjennomført i soverommet nærmest garasjen. Her ble det avdekket en veggkonstruksjon isolert med mineralull (Glava), uten påvist dampspærre. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av Protimeter MMS2, som viste et fukttinnhold på 14,7 vektprosent, noe som er under kritiske grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

"Med bakgrunn i påviste symptomer og dreneringens alder tas det et spesifikt forbehold om mulige skjulte skader i øvrige veggkonstruksjoner. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser når boligen er ryddet for løsøre."



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen bærer preg av høy slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer og trefiner fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er inndelt i to soner, hvor det første rommet har flislagt gulv og vegger med malt strietapet. Baderomsinnredningen består av hvite fronter, toppplate i laminat med nedfelt servant og kromfarget ettgrens blandebatteri. Innredningen inkluderer både høyskap, mindre sideskap og speil med integrert belysning. Her er det også plassert et gulvstående toalett.

Dusjsonen er plassert i et avlukke med flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med veggmontert dusjbatteri. Det er ikke montert dør inn til dusjavlukket.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

*Rommet er utstyrt med et hovedsluk av plast i den første rommet og et hjelpesluk av plast i dusjsonen. Det ble ikke observert noe form for tettesjikt ved kontroll av sluk.

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 TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedsluk



Hjelpesluk

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er plassert i underetasjen og har flislagt gulv, med panel på både vegger og himling. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebeholder, samt en varmtvannsbereider. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet, og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

*Det er etablert sluk i plast fra byggeåret. Det ble ikke observert noe synlig tettesjikt i tilknytning til slukområdet.

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 TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ettersom det er etablert en inspeksjonsluke i veggen som gir tilgang til vannledninger og stoppekran, ble det ikke ansett som nødvendig å foreta ytterligere hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

“Det ble ikke registrert råteskader, men observasjon av tusenbein kan indikere fuktutfordringer i konstruksjonen.”

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet indikerer at det må påregnes videre undersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er plassert i 1. etasje og har en tradisjonell planløsning med innredning langs to vegger. Et stort vindu gir godt med naturlig lys til rommet. Innredningen består av slette, grønne fronter i tre med enkle knotter, både i over- og underskap. Benkeplaten er utført i laminat, og det er montert en dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebeholder. Veggfliser er lagt mellom benk og overskap som benkerygg.

Kjøkkenet er utstyrt med halvintegrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr med ventilator over.

*Kjøkkenet vurderes som funksjonelt, men har synlige tegn til alder og generell bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Skapfronter, benkeplate og innredning viser bruksslitasje, og tekniske installasjoner kan ha begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting/utbedringer ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert over komfyren med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har høy alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men høy alder indikerer at utskifting vil måtte påregnes innenfor et begrenset tidsrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

I underetasjen er det et kjølerom med gulvbelegg og panelkleddes vegger og himling. Kjøleenheten var avslått på befaringsdagen, og rommet var delvis fylt med løsøre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rommet bør ikke tas i bruk før det er gjennomført nærmere undersøkelser. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte feil og skader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjølerommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat som ikke har vært i bruk på flere år. Funksjonaliteten er ukjent.

UNDERETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv, brystningspanel og murpusset vegg over, samt panel i himlingen. Innredningen består av benkeskap med

Tilstandsrapport

slette fronter, helstøpt servant med tilhørende blandebatteri, og speilskap med integrert belysning. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og panelovn montert på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

En må forvente en oppgradering av toalettrommet ved eierskifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert tegn til kondensering på rørene, hvor fuktmerker er påvist ved gjennomføringer, noe som kan skyldes høy fuktighet i omgivelsene og temperaturforskjeller mellom rør og romluft.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kondens på rørene kan føre til korrosjon og svekkelse av rørmaterialet over tid, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader i tilstøtende bygningsdeler. For å redusere disse fuktrelaterte skadene anbefales det å isolere rørene, noe som vil minimere kondens og beskytte både rør og omkringliggende områder

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Innvendige avløpsrør i plast fra 70 tallet er i dag av dårlig kvalitet. Det ble ikke observert en stakeluke.

Konsekvens/tiltak

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

De innvendige avløpsrørene er funksjonelle per i dag, men alder på anlegget medfører økt risiko for lekkasjer eller tilstopping over tid. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell plassering av stakeluke.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene, noe som er typisk for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligens oppvarmingsløsninger omfatter varmekabler på våtrom, åpen peis i stuen i 1. etasje, parafinovn i kjellerstuen og åpen peis i den innglassede hagestuen. Det er installert én luft-til-luft varmepumpe i hver etasje (alder er ukjent), mens øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder av nyere dato, plassert på vaskerom i underetasjen med sluk i rommet

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløp. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Det er opplyst om at innmaten i sikringsskapet er oppgradert til automatsikringer av EI-installatøren, men uten at det er fremlagt samsvarserklæring.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 9

Tilstandsrapport

*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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

Ja Manglende mekanisk beskyttelse av kabler og ujorderte stikkontakter utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko.

Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare, særlig ved langvarig høy belastning. Det anbefales at berederen kobles til med fast installasjon og servicebryter.

Kabler bør sikres med nødvendig mekanisk beskyttelse i henhold til forskrifter, og ujorderte stikkontakter bør oppgraderes til jordede uttak der det er påkrevd.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke

Tilstandsrapport

eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Kostnadsestimat for en utvidet el-kontroll ligger på mellom 10-15.000,-, eventuelle utbedringer og oppgraderinger vil tilkomme som en tilleggskostnad.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Det observeres manglete topplist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

Monter topplist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrenging bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, og skader på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroer vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsroer av ukjent type og alder, det opplyses om at disse er fornyet etter byggeåret og vannledning av jern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 2 Oljetank

Innvendig oljetank i stål, plassert i garasjen og en innvendig parafintank i trappenedløpet i boligen, begge fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Røropplegg og tanker bør fjernes/saneres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

268 m²/182 m²

Enebolig: 2 Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Spisestue, Innglasset balkong, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, Kjølerom, 2 Garasjer, Kjellerstue, Toalettrom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Verdien takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi), dvs den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Den eksakte markedsprisen er først en sannhet når boligen er solgt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hesteskoen 8 ,1866 BÅSTAD 148 m ² 1977 3 sov	19-06-2024	2 750 000	2 700 000		2 700 000	18 243
2 St. Sunnivas vei 2 ,1866 BÅSTAD 161 m ² 1994 3 sov	22-03-2023	2 890 000	2 700 000		2 700 000	16 770
3 Hesteskoen 6 ,1866 BÅSTAD 162 m ² 1984 3 sov	18-05-2021	2 600 000	2 700 000		2 700 000	16 667
4 Flaggspekkveien 2 ,1866 BÅSTAD 181 m ² 1971 3 sov	11-02-2024	3 300 000	3 000 000		3 000 000	16 575
5 Hesteskoen 45 ,1866 BÅSTAD 163 m ² 1978 3 sov	10-09-2024	2 750 000	2 600 000		2 600 000	15 951

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

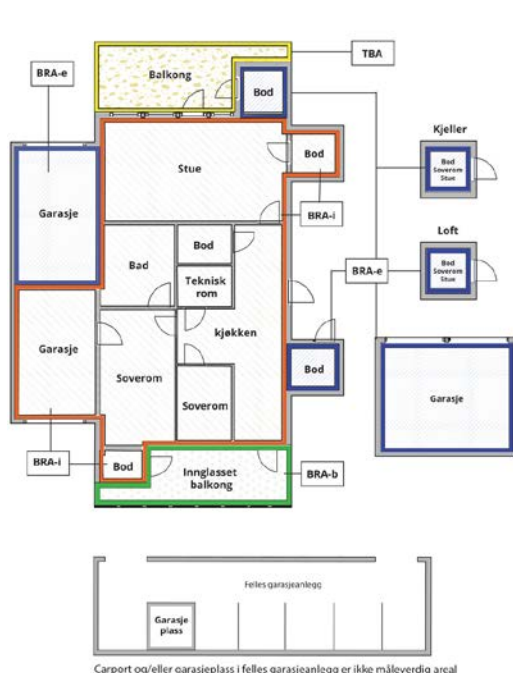
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
1.etasje	100		10	110	28
Underetasje	82	21		103	105
Garasje		55		55	
SUM	182	76	10		133
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken		Innglasset hagestue
Underetasje	Hall m/trapp, Entré, 2 Soverom, Boder, Vaskerom, Kjølerom, Kjellerstue, Toalettrom	Garasje	
Garasje		Lagerrom, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	65	203

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	758	183		0	1153.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hesteskoen 30

Hjemmelshaver

Mortensen Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig boligområde i Båstad, som er en del av Indre Østfold kommune. Området preges av spredt boligbebyggelse, jordbrukslandskap og nærhet til skog og natur. Det er lite gjennomgangstrafikk i bolig gatene, noe som gir et trygt og barnevennlig bomiljø. I nærområdet finnes både skole og barnehage, og det er kort vei til lokale fritidstilbud som lekeplasser, ballbaner og et aktivt grendehus. Området har også kunstisbane og andre sesongbaserte aktiviteter for både barn og voksne. Båstad har et sterkt lokalmiljø med et aktivt nærmiljøengasjement, og byr på et godt samhold mellom innbyggerne. Det er bilvei til større tettsteder som Mysen og Askim, samt god tilgang til større friluftsområder og innsjøer, noe som gir gode muligheter for rekreasjon hele året.

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

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig spredt småhusbebyggelse. Tomten er på 1 153,5 m², og har en relativt flat og lett skrånende topografi. Tomten fremstår som velstelt og delvis opparbeidet, med plenarealer, beplantning og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomst med innkjørsel fra asfaltert kommunal vei, og det finnes tilkomst til parkering på egen grunn og to garasjer. Det er romslig uteareal rundt boligen, og eiendommen har gode lys- og solforhold. Omkringliggende eiendommer er bebygget med eneboliger og mindre bolighus, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø. Beliggenheten oppleves som barnevennlig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 420 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	26.03.2025		Ingen		Nei
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QQ4428>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

erfirma _____

Adresse _____

Oppdragsnr. _____

Postnr. 1866 Sted HESTESKØEN 30 - BÅSTAD

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig Sten Rune Hagelin

Når kjøpte du boligen? 2003 Hvor lenge har du bodd i boligen? 716 8-12-22

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF

Selger 2 Fornavn ARNE Etternavn MORTENSEN

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse _____
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse _____
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse _____
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja _____
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NY PIPEHATT + UTLETTING KLOAKK
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse HÅVER OG KJEVE
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT SIKRINGS SKAP
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse ELEKTRIKER - EL-INSTALLATØREN
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SERVICE PÅ VARMEPUMPER
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar _____
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse LÅN PÅ EIENDOMMEN
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse INNEEN FOR NORMEN Siste målte radonverdi NOEN ÅR SIDEN
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og Informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

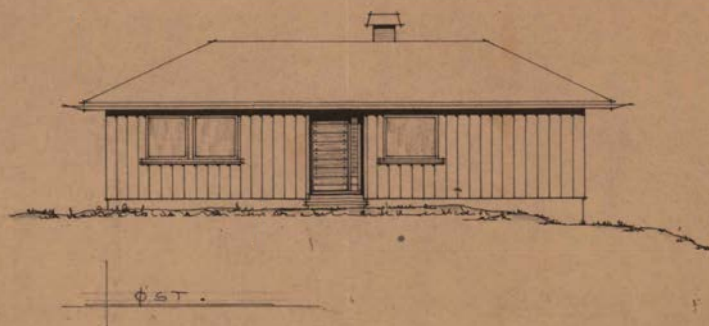
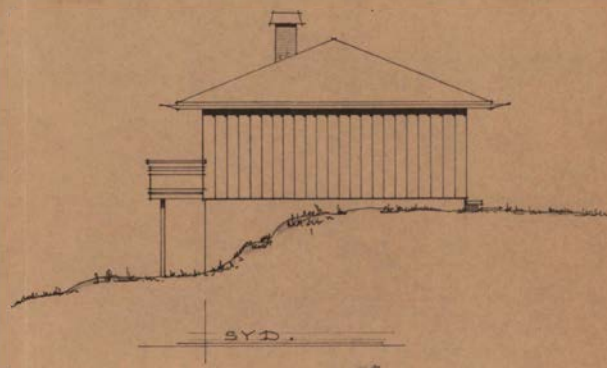
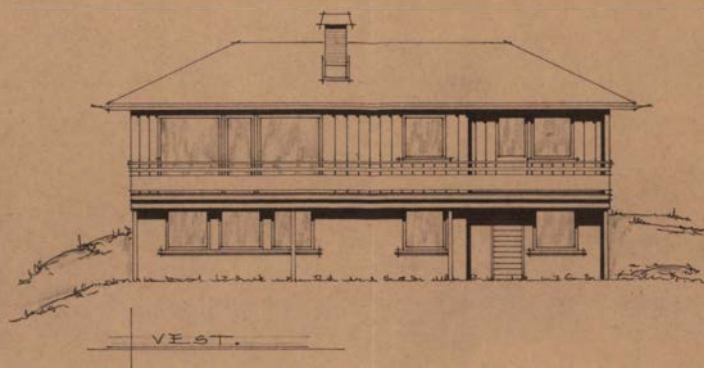
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	27-1-2025	Sted	HALDEN
------	-----------	------	--------

Signatur selger 1:

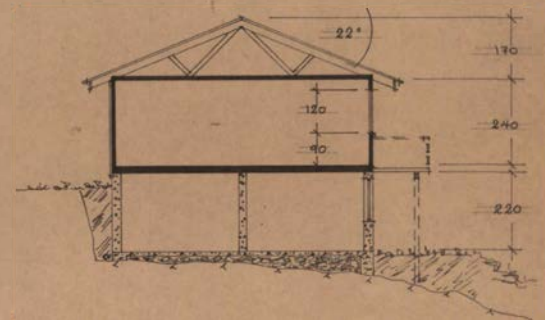
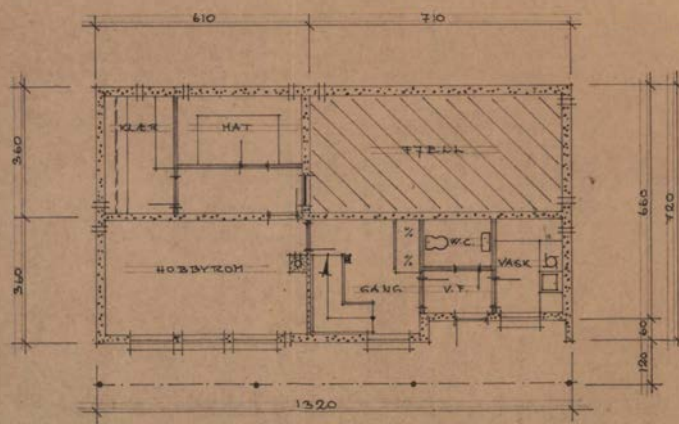
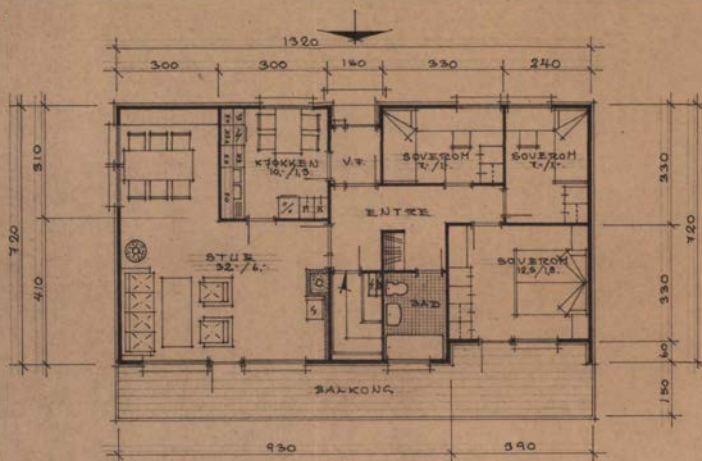
Signatur selger 2:

Anne Morten



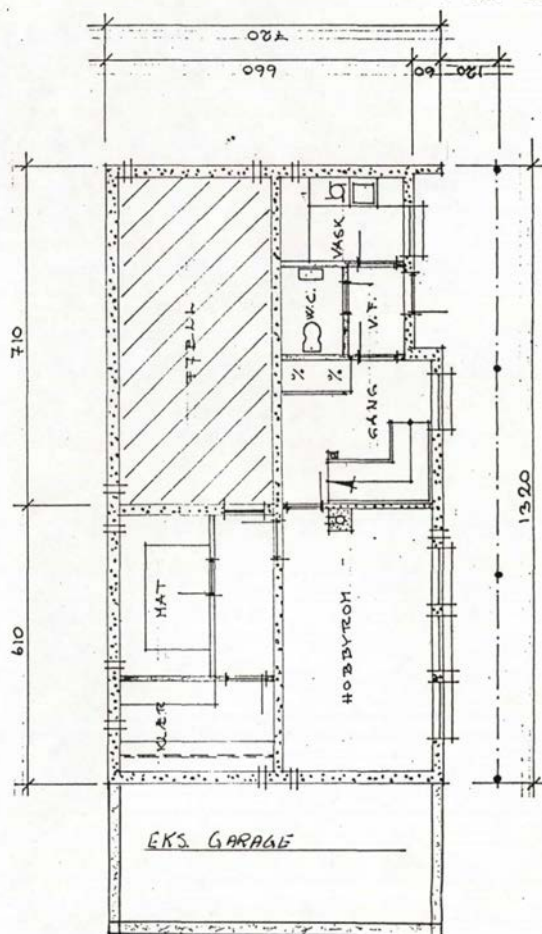
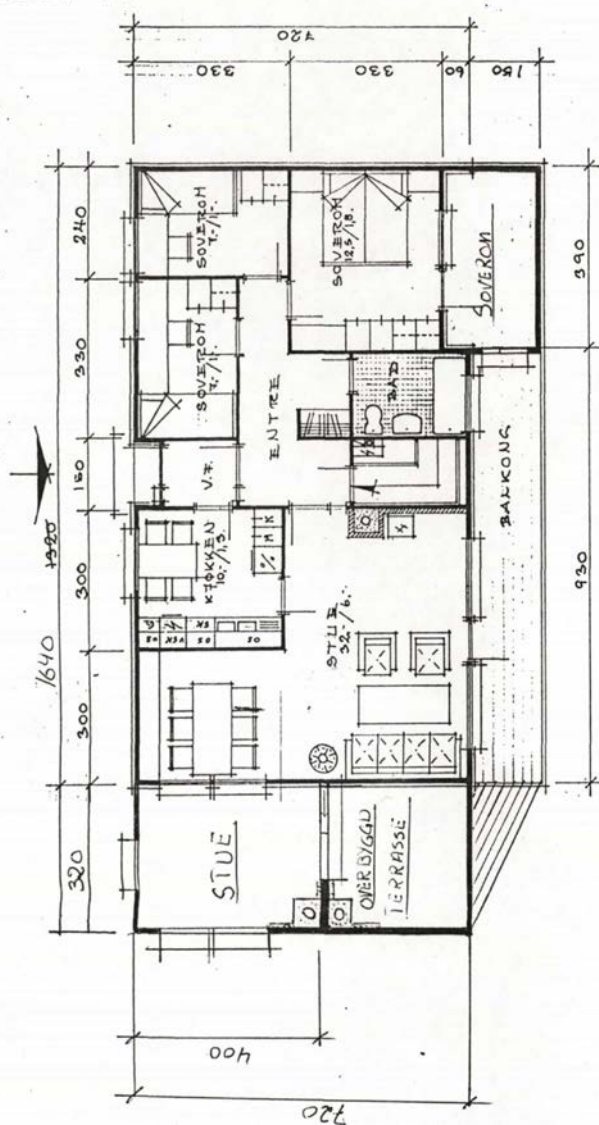
Geometriske tegning
11 11 22 350 22

5.6.77.	M. 11100.	FASADER.
For Malen	HÅL 1 CM.	
FOR RONNY KANGNES,	1866 BÅSTAD.	ENE BOLIG PÅ
		TOMT NR.
		KIRKEBYÅSEN.

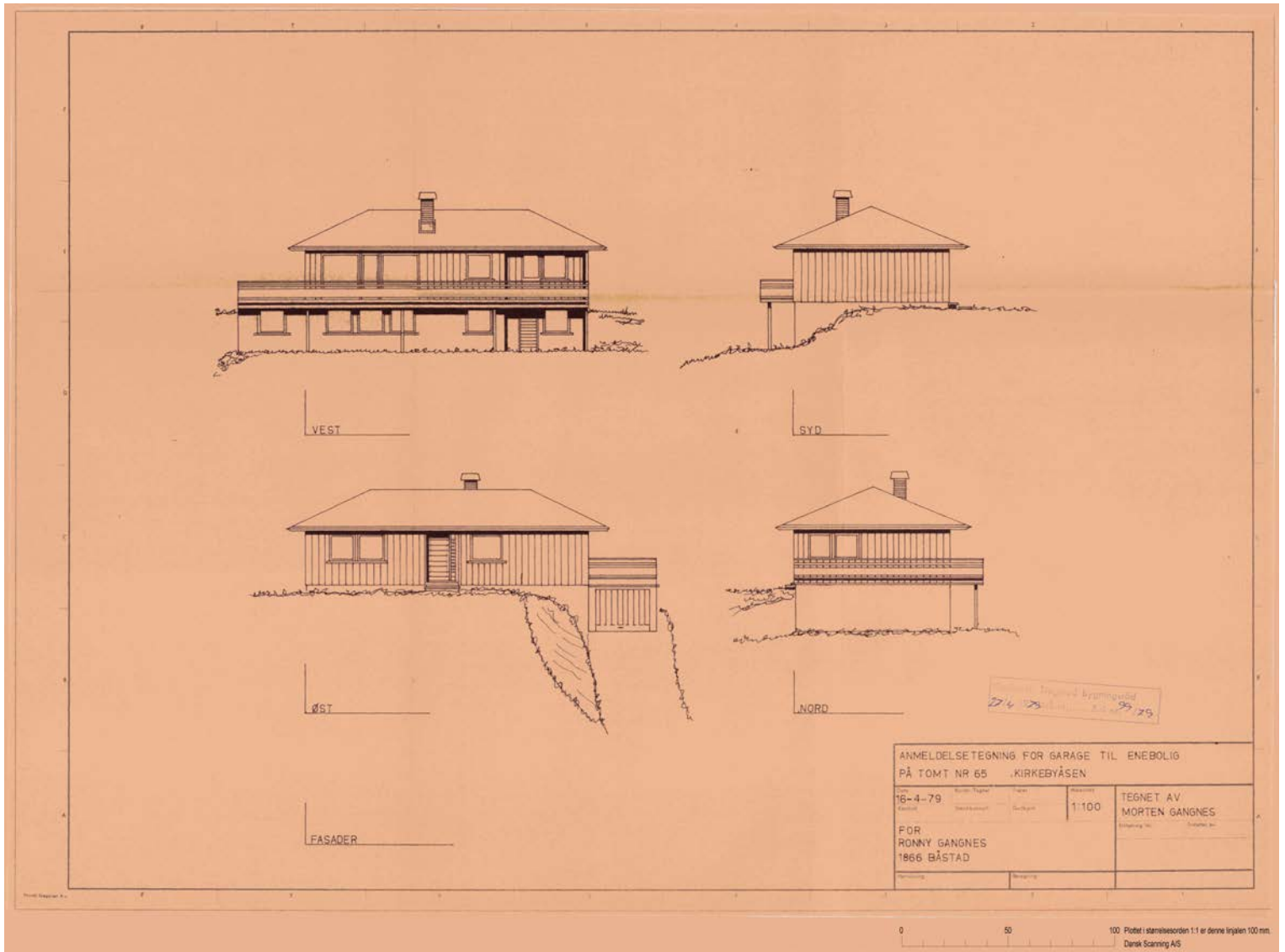


11 11 22 350 77

5.6. - 77.	M. 11100.	PLAN I. ETC.
Tora Helander	MÅL 1 CM.	KFELLER, SUITT.
FÖR RONNY SANCHEZ,		REKOLIC PÅ
1866 BÅSTAD.		TOMT NR
		KIRKEBYÅSEN.



293 185-Adler, Sak no. 5982
Sodkfont. Tregstad bygningsråd





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



Eiendomskart for eiendom 3118 - 758/183//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 153,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6620497,98	Øst	629431,81
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6620492,26	629402,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,06			
2	6620490,65	629408,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00			
3	6620480,66	629443,68	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,32			
4	6620479,98	629446,24	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65			
5	6620480,46	629446,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,52			
6	6620494,69	629452,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,40			
7	6620504,34	629454,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80			
8	6620514,1	629453,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,76			
9	6620509,1	629423,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,16			
10	6620507,99	629409,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,62			

Nabolagsprofil

Hesteskoen 30 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Kirkebyåsen Linje 401, 466, 468, 469, 477, 490	9 min 0.6 km
Slitu stasjon Linje R22	20 min 18 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.) 125 elever, 10 klasser	22 min 1.6 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 191 elever, 9 klasser	10 min 8.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 17.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	26 min 26.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

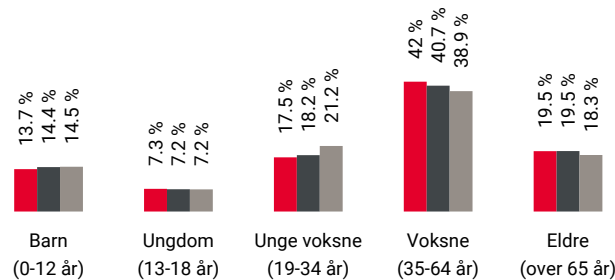
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	22 min 1.6 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	10 min 8.2 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 8.4 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.2 km
Rema 1000 Trøgstad	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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



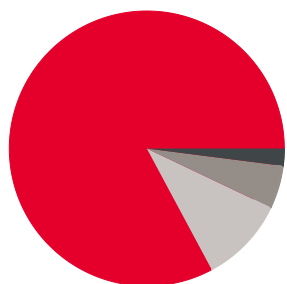
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

⚽ Båstad skole	22 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.6 km	
⚽ Båstad idrettsplass	5 min	🚗
Fotball	2.3 km	
🚴 Sporty Fitness	8 min	🚗
🚴 Mudo Mysen	20 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

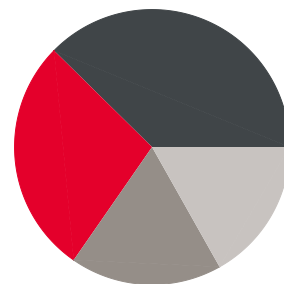
18 min 🚗



Apotek 1 Trøgstad

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

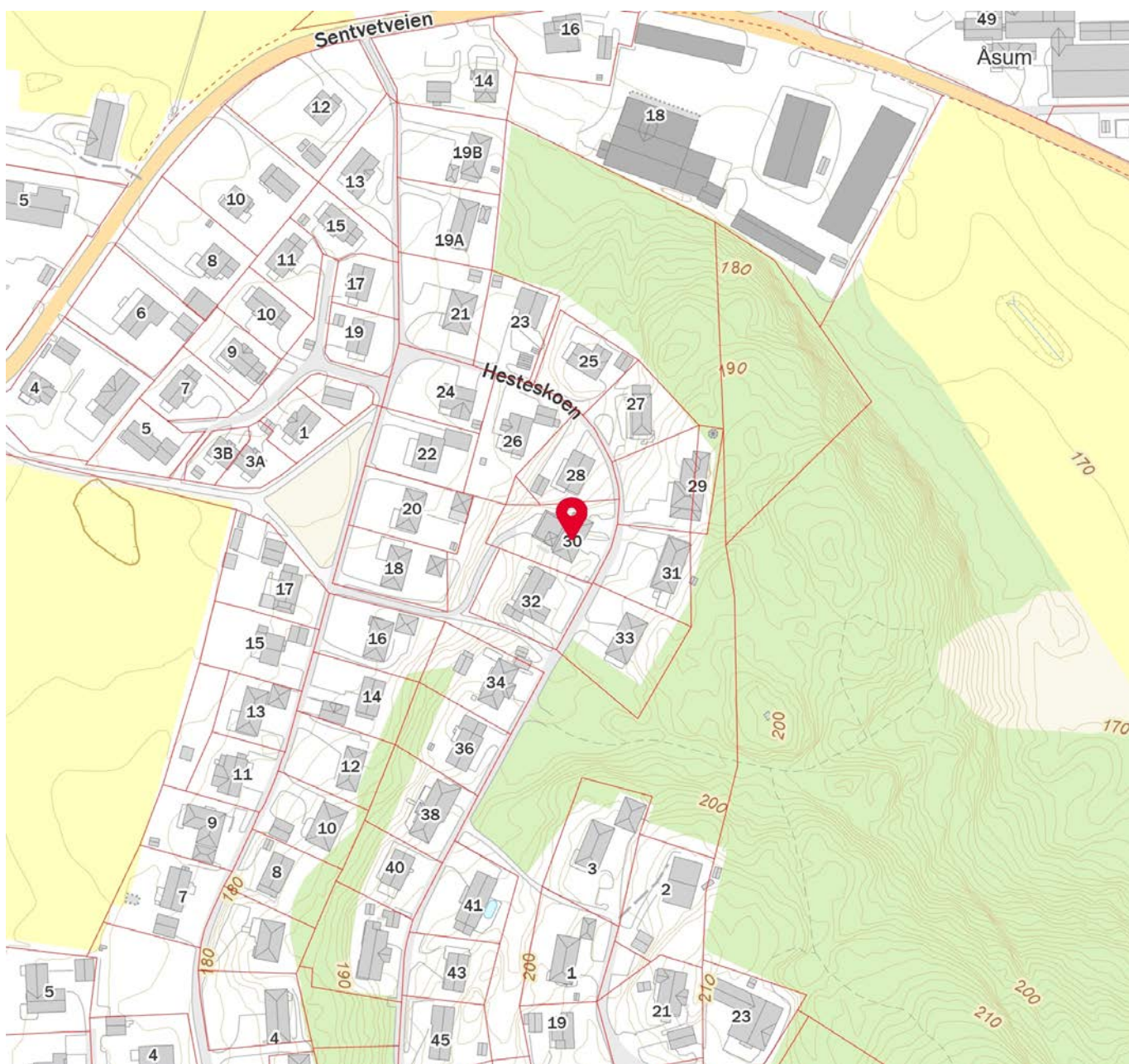
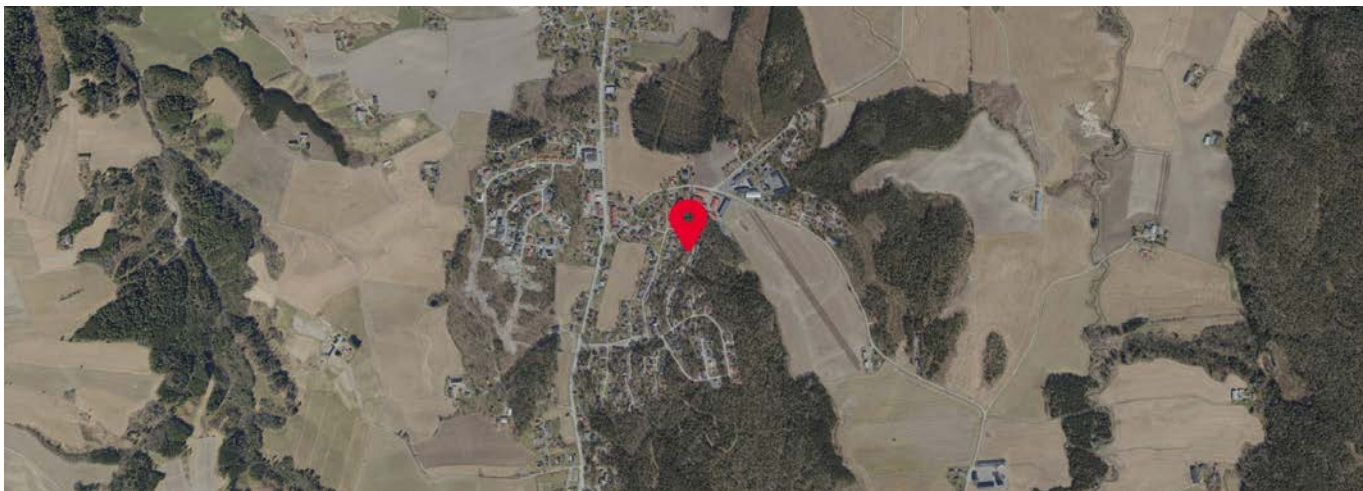
■ Båstad

■ Indre Østfold kommune

■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hesteskoen 30
1866 BÅSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bente Børud

Telefon: 993 89 932
E-post: bente.borud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre