

aktiv.



Røysveien 3, 1820 SPYDEBERG

**Romslig familievennlig enebolig
beliggende i et barnevennlig
område - solrik tomt**



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 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Selger: Espen Greaker
Kathrine Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 124/186 kvm
Tomtstr.: 799.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 431, bnr. 62
Oppdragsnr.: 1102250018

Velkommen til Røysveien 3

Enebolig beliggende på barnevennlig og solrik tomt i blindvei.

Eiendommen består av:

1. etasje: Gang/trapp, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.

Underetasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, vaskerom og bod.

Frittliggende dobbelgarasje, samt en garasje integrert i boligen.

Eiendommen ligger i Spydeberg, kjent for sin landlige, men sentrale beliggenhet.

Spydeberg har en strategisk plassering langs E18, med ca. 50 min. kjøreavstand til Oslo sentrum.

Tettstedet har gode tog- og bussforbindelser.

I sentrum finnes dagligvarebutikker, spisesteder, treningsentre og helsetjenester.

Det er også et aktivt nærmiljø med kultur- og idrettsaktiviteter.

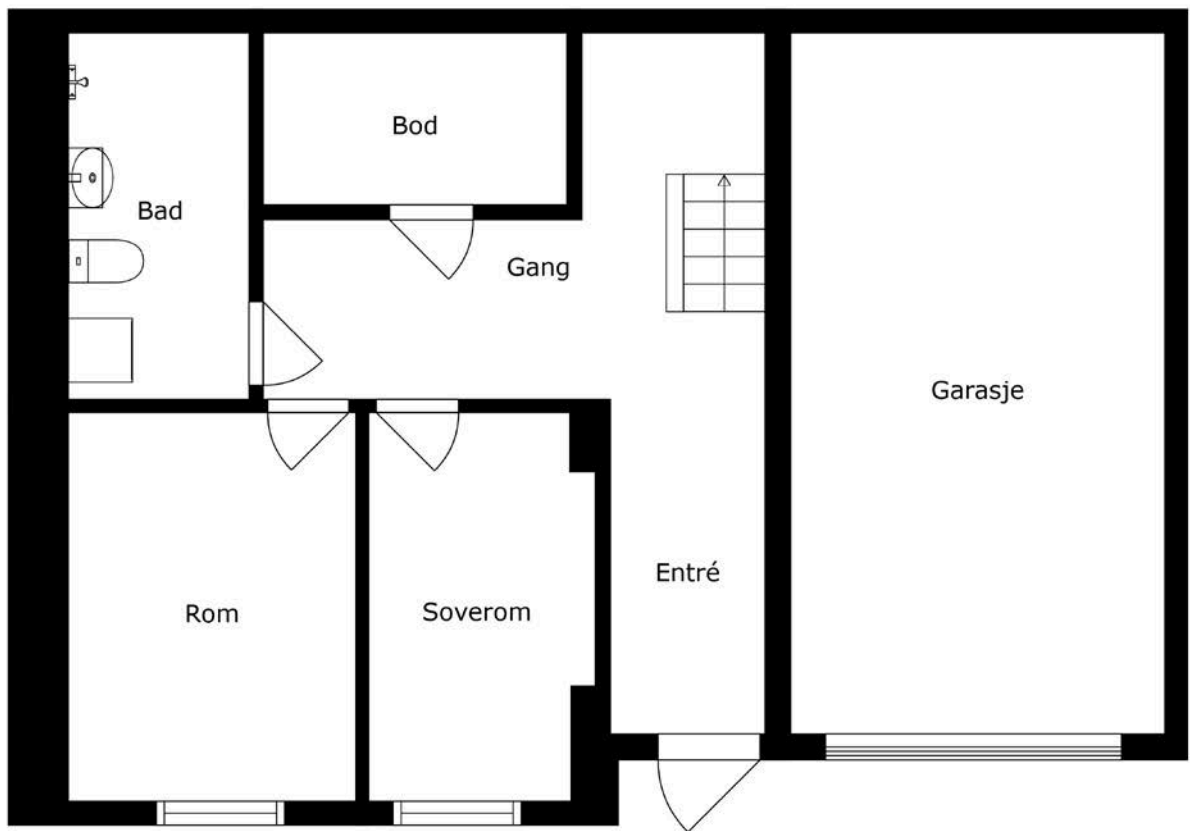


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	78



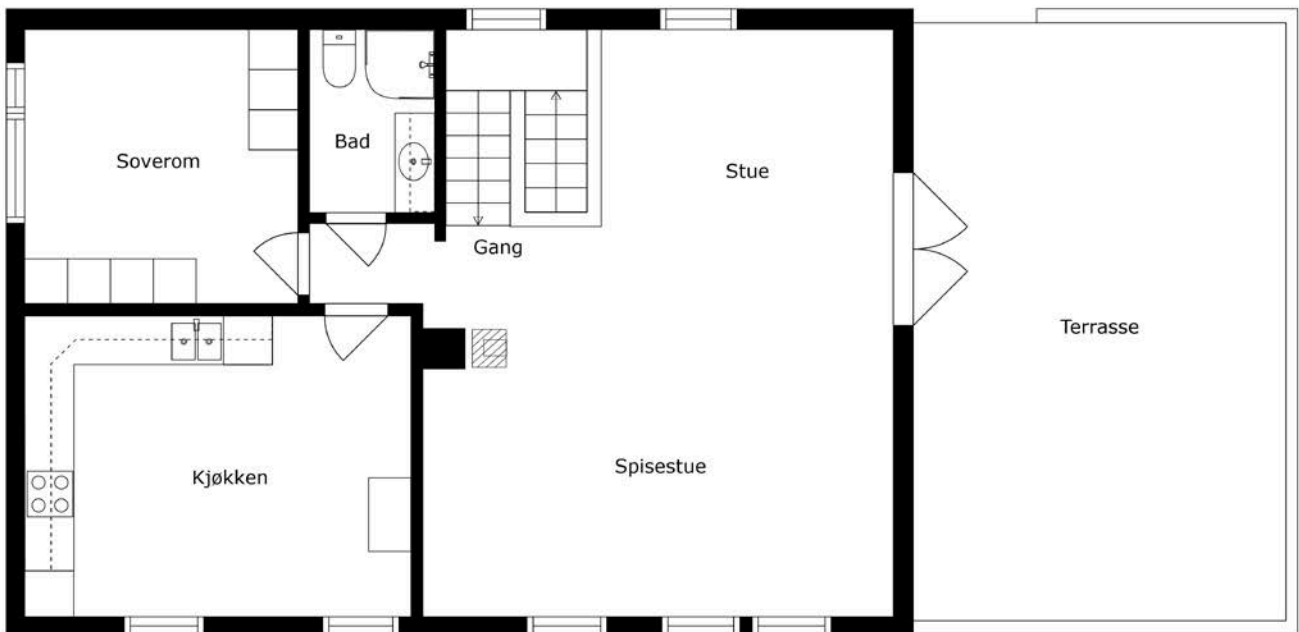




Creative foto

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

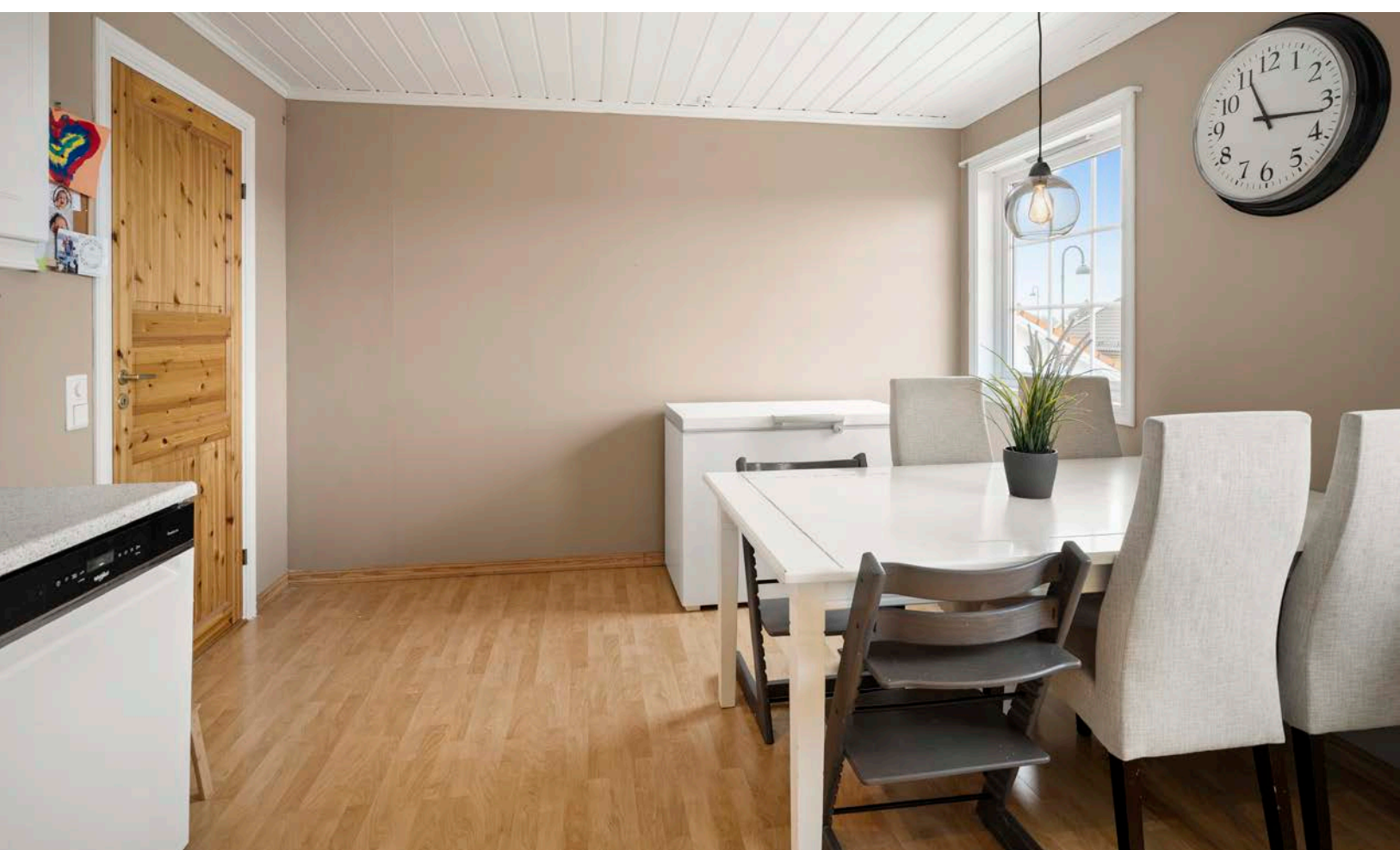
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 22 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 76 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 800 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og diverse beplantninger. Gruslagte gangarealer - velstelt og innbydende tomt. Tomten er lett strånende og grenser mot tilsvarende boligtomter og grønne områder. Gode solforhold

gjennom store deler av dagen. Tomten har også noen skjermede uteområder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Spydeberg, et attraktivt og voksende tettsted i Indre Østfold kommune. Området er kjent for sin landlige, men sentrale beliggenhet, med gode servicetilbud og korte avstander til både natur og byområder. Spydeberg har en strategisk plassering langs E18, med ca. 50 minutters kjøreavstand til Oslo sentrum. Tettstedet har også en jernbanestasjon på Østfoldbanens østre linje, noe som gir gode kollektivtransportmuligheter for pendlere. Det er regelmessige tog- og bussforbindelser til Oslo og andre nærliggende byer som Askim og Mysen. I Spydeberg sentrum finnes et variert utvalg av dagligvarebutikker, spisesteder, treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige servicetilbud. Det er også et aktivt nærmiljø med kultur- og idrettsaktiviteter. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærområdet. Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter, blant annet ved Hylliåsen, et populært turområde med merkede stier og utsiktspunkter. Spydeberg har også flere badeplasser, fiskemuligheter og idrettsanlegg som legger til rette for et aktivt friluftsliv.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan med integrert garasje og en dobbel garasje. Grunnmur i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Saltak med takkonstruksjon oppført med w-takstoler i tre. Taktekking med betongtakstein. Lufting fra rafter med forenkelt undertak av sutaksplater. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår. 2-lags vinduer fra byggeår. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Garasje på 40 kvm, oppført på en støpt plate med ringmur. Veggene består av lettklinkerblokker og bindingsverk, supplert med stående trekledning. Takkonstruksjonen er en saltaksløsning i tre, tekker med betongtakstein. Adkomst vi en ytterdør og en leddport med automatisk åpner.

Innhold

1. etasje: Gang/trapp, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.
Underetasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, vaskerom og bod.
Frittliggende dobbelgarasje, samt en garasje integrert i boligen.

Standard

På gulvene er det fliser i entré og hall, vinylbelegg i bod, parket i stuen og laminat på øvrige rom. Veggene har malt tapet, en vegg med malte lettklinkerblokker i u.etg. Malt panel i himlinger.

Badet i 1. etg. har fliser på gulv og vegger. Hvit innredning med profilerte fronter og veggmonterte sideskap. Servant er integrert i helstøpt plate med kromfarget blandebatteri. Speil med belysning. Dusjsone med buede veggmonterte dusjdører i herdet glass. Gulvstående toalett.

Kjøkkenet er tradisjonelt og funksjonelt med L-formet innredning i hvit utførelse. Over- og underskap har profilerte fronter med sølvfargede håndtak. Benkeplate i lys laminat, hvite fliser i mursteinsmønster mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer i form av komfyr med platetopp, delvis integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

Vaskerom i u.etg. med fliser på gulv og malt strietapet på veggene. Vegghengt servant med kromfarget blandebatteri. Gulvstående toalett, plass og opplegg for vaskemaskin.

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.

Taktekking, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag, TG 2:

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

Veggkonstruksjon, TG 2:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det påvises råteskader i vindskier og dekkbord.

Takkonstruksjon/Loft, TG 2:

Det er observert flere "buler" i sutaksplatene, noe som tyder på at det har vært kondens eller lignende påvirkning. Det er også noen fuktmerker, men ved befaring var platene tørre. I tillegg er det registrert tegn på museaktivitet.

Vinduer, TG 2:

Vinduenes karmar har synlige sprekker som kan svekke funksjonen og tetthet.

Det ble påvist råteskade i ett av vinduene.

Dører, TG 2:

Dørene viser tydelige tegn på aldring og slitasje.

Balkongdøren har synlige hakk og merker på innsiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG 3:

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og lokale fukt-/råteskader i rekkverk og sprekker i dekke.

Utvendige trapper, TG 2:

Konstruksjonene har skjevheter.

Garasje, TG 2:

Det påvises sprekker i dekke og vegger.

Garasjeporten bærer preg av elde og slitasje.

Overflater, TG 2:

Det er tegn til bruksslitasje, inkludert hakk og merker på overflater.

I entré og hall med trapp er det stedvis manglende fugemasse, samt enkelte løse fliser og fliser med bom.

Radon, TG 2:

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

Pipe og ildsted, TG 2:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rom under terreng, TG 2:

Det ble avdekket svartpapp mot bakveggen, noe som erfaringsmessig kan øke risikoen for fuktproblemer.

Innvendige trapper, TG 2:

Trappen har bruksslitasje med hakk og merker.

Innvendige dører, TG 2:

Enkelte dører tar i karm.

Vaskerom i underetasje, TG 3:

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

Det er manglende tetthet i våtsonen.

Overflater gulv, bad 1. etasje, TG 3:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Svertestopp er registrert.

Sluk, membran og tettesjikt, TG 2:

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

Overgang mellom slukforhøyer, membran og klemring har en usikker utførelse.

Sanitærutstyr og innredning, bad 1. etasje, TG 2:

Det er observert rustvann fra de buede dusjdørene.

Overflater og innredning, kjøkken, TG 2:

Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring med waterguard.

Vannledninger, TG 2:

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

Det er irr på rør.

Avløpsrør, TG 2:

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

Det er ikke observert hvordan avløpet er ventilert, og det er heller ingen registrert stakeluke.

Varmtvannstank, TG 2:

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

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Vannbåren varme, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Fuktsikring og drenering, TG 2:

Det er registrert manglende topplast på grunnmursplasten.

Plasten er også stedvis sprekket.

Grunnmur og fundamenter, TG 2:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Terrengforhold, TG 2:

Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG 2:

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

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

Gode parkeringsforhold på egen gårdsplass samt i frittstående dobbel garasje samt en integrert garasje i tilknytning til boligen.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, varmekabler på badet i 1. etg., vedovn i stue i 1. etg.. Panelovner forøvrig.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 31 000

Kommunale avgifter år

2025

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. Vannmåler er installert - avgift etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 911 349

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 645 397

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 431, bruksnummer 62 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:

3118/431/62:

10.02.2025 - Dokumentnr: 159310 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Askim AS

Org.nr: 932 672 065

Elektronisk innsendt

14.07.1999 - Dokumentnr: 3716 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:431 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1295352 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0123 Gnr:31 Bnr:62

01.01.2024 - Dokumentnr: 102151 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:431 Bnr:62

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.09.2001

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Kommunal vei

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for Grååsen med formål boliger. Ingen reguleringsplaner under arbeid.

Kommuneplanens arealdel PlanId 3014202101 med formål boligbebyggelse for periode 2025-2035

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (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))

112 600 (Omkostninger totalt)
128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 578 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 581 300 (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 112 600

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 deknings salg 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.

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

18.03.2025













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Røysveien 3, 1820 SPYDEBERG
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 431, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 21049-1689

Referansenummer: LQ2893

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med integrert garasje over to etasjer på 146 m², oppført i 2001, samt en frittliggende garasje på 40 m², oppført i 2004.

Underetasje:

Inneholder en garasje med utvendig adkomst på 22 m², entré, hall med trapp, bod, vaskerom og to soverom. Vaskerommet har flislagt gulv og malte veggflater med strietapet i en nøytral farge. Rommet er praktisk innredet med en vegghengt servant med kromfarget blandebeholder, speil over servanten som gir økt lys og romfølelse, gulvstående toalett og en vaskemaskin plassert under en vegghylle. Dusjen er plassert i et hjørne med dusjforheng og har et veggmontert blandebeholder.

1. etasje:

Består av gang med trapp, kjøkken, bad, to soverom og en romslig stue med utgang til en vestvendt terrasse på 40 m².

Bad:

Bad i 1. etasje har flislagt gulv og vegger. Innredningen er hvit med profilerte fronter og veggmonterte sideskap. Servanten er integrert i en helstøpt plate med kromfarget blandebeholder, og over den er det et speil med belysning. Dusjonen har buede, veggmonterte dusjdører i herdet glass samt et dusjarmatur. Badet er også utstyrt med et gulvstående toalett.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med en L-formet kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Overskap og underskap har profilerte fronter med sølvfargede håndtak. Benkeplaten i laminat har en lys og nøytral overflate, og mellom benkeplate og overskap er det montert hvite fliser i mursteinsmønster, som gir et klassisk preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert en hvit komfyr med platetopp og en delvis integrert oppvaskmaskin. Kjøll-/fryseskap er frittstående og plassert på venstre side. Kjøkkenbenken har en dobbel oppvaskkum med blandebeholder. Planløsningen er praktisk, med god oppbevaringsplass i skap og skuffer, og en spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.

Oppvarming:

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, varmekabler på badet i 1. etasje og en vedovn i stuen i 1. etasje. Øvrig oppvarming skjer ved bruk av elektriske panelovner.

For mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner, henvises det til rapportens enkelte punkter.

Eiendommen har en romslig og velstelt tomt som byr på gode solforhold og trivelige uteområder. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og gruslagte gangarealer, noe som gir et innbydende og velholdt uttrykk. Den har en funksjonell utforming med gode muligheter for utnyttelse av utearealene. På eiendommen er det oppført en frittstående dobbelgarasje på 40 kvm, samt en integrert garasje i boligen på 21 kvm, noe som

gir rikelig med parkerings- og lagringsplass. Uteområdene er tilrettelagt med terrasse og flere oppholdssoner som skaper gode muligheter for rekreasjon.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast fra byggeår.

Det er montert snøfangere, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

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

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater.

Tilkomst via loftsluke nedfellbar stige fra terrassen. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt fra byggeår..

Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra byggeår.

Vestvendt terrasse på 40 m², bygget på søylefundamentering, med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i impregneret treverk med terrassebord av impregneret materiale. Rekkverket, i malt trevirke, har en høyde på 92 cm.

Utvendige trapper er bygget i en treverkkonstruksjon.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på en betongsåle fra byggeåret. Garasjen er utstyrt med en manuell garasjeport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré og hall med trapp, vinylbelegg i bod, parkett i stue, og laminat i øvrige rom.

- Vegger: Malt tapet, samt en vegg i malt lettklinkerblokker i underetasje.

- Himling: Malt panel.

Støpt betonggulv på grunn og trebjelkelag som etasjeskiller.

1. etasje:

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

Underetasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/hall m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 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 radonspærre da bygget ble oppført og

Beskrivelse av eiendommen

heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn og sotluke montert i hall m/trapp.

*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 ligger delvis under terreng, og noen av veggene er utlekket fra grunnmuren. Det ble gjennomført fuktmåling med et Protimeter MMS2 fra boden, uten at det ble registrert unormale verdier.

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår
Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.
Sentralstøvsuger plassert i bod fra byggeår.

*Støvsugeren er ikke funksjonstestet

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1. etasje har flislagt gulv og vegger. Baderomsinnredningen er hvit med profilerte fronter og inkluderer veggmonterte sideskap. Servanten er integrert i en helstøpt plate med et kromfarget blandebatteri, og over den er det et speil med belysning.

Dusjsonen har buede, veggmonterte dusjdører i herdet glass samt et dusjarmatur. I tillegg er badet utstyrt med et gulvstående toalett.

Himlingen består av panel med innfelte downlights, og det er installert elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for badet. Ved ferdigattest skal arbeidene være utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav på oppføringstidspunktet.

Veggene er flislagte, og taket har panel med downlights.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste flatt gulv både utenfor og i dusjsonen. Høyde på dørterskelen ble målt til ca 35mm

Våtrommet har et sluk i plast fra byggeår. Visuell kontroll bekrefter bruk av slukforhøyer med en mansjett mansjett som er synlig under klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/-hjørne.

Badet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget

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

Vaskerom

Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv og malte veggflater med strietapet i en nøytral farge. Rommet er praktisk innredet med

en vegghengt servant med kromfarget blandebatteri, samt et speil over servanten som bidrar til økt lys og romfølelse. Det er også et gulvstående toalett og en vaskemaskin plassert under en vegghylle.

Dusjen er plassert i et hjørne med dusjforheng og har et veggmontert blandebatteri.

En benk med oppbevaringsplass gir mulighet for både klesbretting og oppbevaring av skittentøy.

Himlingen består av panel med en taklampe, og rommet har vannbåren gulvvarme. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget.

*Badet er renoveret etter byggeåret, men årstall er ukjent. Sluk i plast med slukforhøyer. Det er lagt ny smøremembran som toppmembran, men uten bruk av klemring. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har en tradisjonell og funksjonell utforming med en L-formet kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Overskap og underskap har profilerte fronter med sølvfargede håndtak. Benkeplaten i laminat er lys med en nøytral overflate, og mellom benkeplate og overskap er det montert hvite fliser i mursteinsmønster som gir et klassisk preg.

Gulvet er belagt med et lyst tremønstrer laminat eller parkett, som gir en varm og innbydende følelse. Himlingen er kledd med hvitmalt panel og har innfelte spotlights for jevn belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert en hvit komfyr med platetopp, samt en oppvaskmaskin som er delvis integrert. Kjøøl/fryseskap står fritt plassert på venstre side. Kjøkkenbenken har en dobbel oppvaskkum med blandebatteri.

Rommet har en praktisk planløsning med god oppbevaringsplass i skap og skuffer, og kjøkkenbordet er delvis synlig i forgrunnen, noe som indikerer en spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring med waterguard. Kravet til disse kom i 2010, etter monteringen er anbefalt.

Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og koblet til loftsiftven, som er en del av boligens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber samt vannledninger i plast, rør-i-rør-system med en fordelerstokk montert på veggen i boden. Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom og alt er fra byggeåret.

*Sluket i rommet er lokalisert under varmtvannsberederen, men det er ikke tilgang for inspeksjon.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom, med en loftsifte plassert på loftet. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

Beskrivelse av eiendommen

*Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Boligens varmekilder består av vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, varmekabler på bad 1.etasje og vedovn i stue 1.etasje, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Ca. 300 liters varmtvannstank (dobbelmantlet bereder), plassert i bod med sluk i rommet fra byggeår.

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

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

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.

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje med fordelerstokk montert i bod fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Garasjen har et separat sikringsskap med automatsikringer.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 14

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

Boligen 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. Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger skrånende terreng med svakt fall inn mot bygget fra vest.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

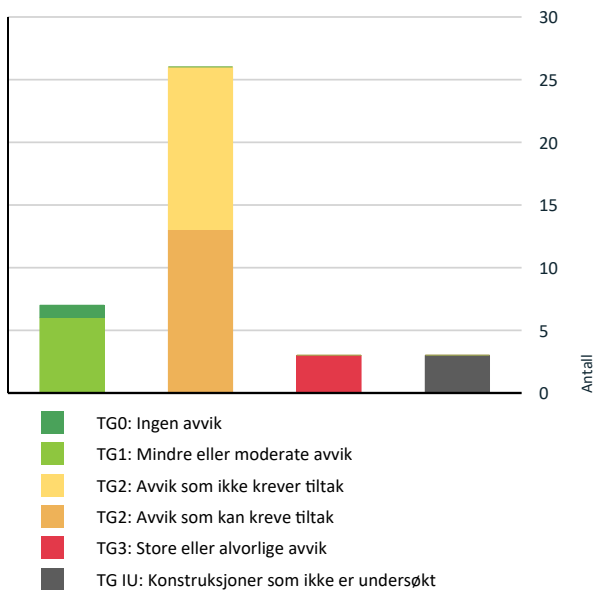
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

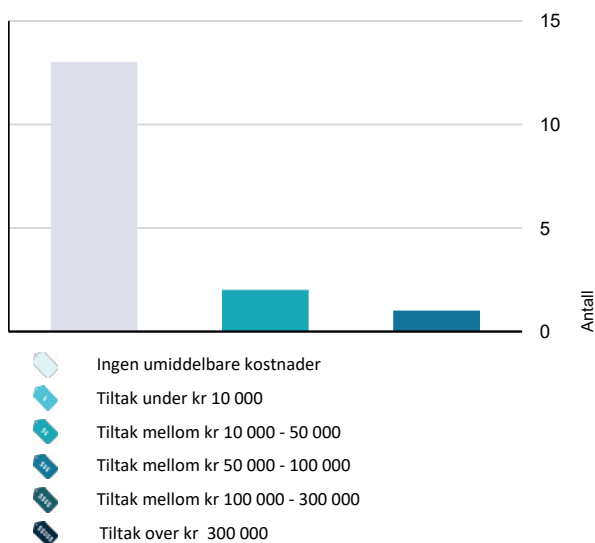
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Garasje	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

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 jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast fra byggeår.
Det er montert snøfangere, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det påvises råteskader i vindskier og dekkbord

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Vindskier og dekkbord med råteskader bør skiftes

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater. Tilkomst via loftsluke nedfellbar stige fra terrassen. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert flere "buler" i sutaksplatene, noe som tyder på at det har vært kondens eller lignende påvirkning. Det er også noen fuktmerker, men ved befaring var platene tørre.

I tillegg er det registrert tegn på museaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mus i boliger er ikke uvanlig, men de regnes som skadedyr og kan forårsake skade på konstruksjoner samt bidra til luktproblemer. Det er iverksatt tiltak ved ettermontering av musebørste. Det anbefales å følge med for å sikre at tiltaket er tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Det ble påvist råteskade i ett av vinduene.

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

- Tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Vinduer med råteskader må erstattes med nye

TG 2 Dører

Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt fra byggeår..
Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra byggeår..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene viser tydelige tegn på aldring og slitasje. Balkongdøren har synlige hakk og merker på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere overflatebehandling eller utskifting av dørene etter behov. For balkongdøren kan mindre skader utbedres med sparkling og maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 40 m², bygget på søylefundamentering, med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i impregneret treverk med terrassebord av impregneret materiale. Rekkverket, i malt trevirke, har en høyde på 92 cm.

Vurdering av avvik:

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og lokale fukt-/råteskader i rekkverk og sprekker i dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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 må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er bygget i en treverkkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

TG 2 Garasje

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på en betongsåle fra byggeåret. Garasjen er utstyrt med en manuell garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises sprekker i dekke og vegger.

Garasjeporten bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell vedlikehold av trevirke på garasjeporten bør utføres.

Lokal utbedring av sprekker i dekke og vegg

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré og hall med trapp, vinylbelegg i bod, parkett i stue, og laminat i øvrige rom.
- Vegger: Malt tapet, samt en vegg i malt lettklinkerblokker i underetasje.
- Himling: Malt panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til bruksslitasje, inkludert hakk og merker på overflater. I entré og hall med trapp er det stedvis manglende fugemasse, samt enkelte løse fliser og fliser med bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Fliser bør påregnes en utskifting

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn og trebjelkelag som etasjeskiller.

1. etasje:

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

Underetasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/hall m/trapp på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn og sotluke monteret i hall m/trapp.

*Ansvaret 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:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng, og noen av veggene er utlektet fra grunnmuren. Det ble gjennomført fuktmåling med et Protimeter MMS2 fra boden, uten at det ble registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble avdekket svartpapp mot bakveggen, noe som erfaringsmessig kan øke risikoen for fuktproblemer.

På grunn av den påviste svartpappen tas det et spesifikt forbehold om mulige skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, slik tilstanden er pr. i dag. Det er dog anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se eventuell utvikling over tid.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har bruksslitasje med hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen kan slipes å overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene kan justeres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger plassert i bod fra byggeår.

*Støvsugeren er ikke funksjonstestet

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje har flislagt gulv og vegger. Baderomsinnredningen er hvit med profilerte fronter og inkluderer veggmonterte sideskap. Servanten er

Tilstandsrapport

integret i en helstøpt plate med et kromfarget blandedbatteri, og over den er det et speil med belysning.

Dusjsonen har buede, veggmonterte dusjdører i herdet glass samt et dusjarmatur. I tillegg er badet utstyrt med et gulvstående toalett. Analyser og preaksepterte ytelser for våtrom i fritidsboliger

Ved bygging av våtrom uten bruk av preaksepterte løsninger, kreves det analyser som dokumenterer at de alternative løsningene oppfyller samme nivå av kvalitet og sikkerhet som de preaksepterte. Disse analysene skal utarbeides i prosjekteringsfasen, før byggstart, og ikke i etterkant av ferdigstillelse. Det er viktig å merke seg at det finnes svært få grundige analyser av alternative løsninger for våtrom i fritidsboliger. Derfor anbefales det å benytte preaksepterte løsninger, som beskrevet i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF Byggforsk sine byggedetaljblader, for å sikre at våtrommet oppfyller nødvendige krav til funksjon og levetid.

Himlingen består av panel med innfelte downlights, og det er installert elektriske varmekabler i gulvet. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for badet. Ved ferdigattest skal arbeidene være utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har panel med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste flatt gulv både utenfor og i dusjsonen. Høyde på dørterskelen ble målt til ca 35mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Svertesopp er registrert

Det er registrert løse fliser i dusjsonen samt manglende fugemasse mellom flisene.

De buede dusjveggene har en tett sokkel som skal hindre vann i å renne ut av dusjsonen. En utfordring med dette er at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ikke ledes mot sluket.

Ifølge veiledningen fra 1999 (2. utgave) til den tekniske forskriften fra 1997 skal bad og vaskerom være utstyrt med sluk. Sluket må være solid festet i gulvet for å forhindre bevegelse mellom membran og underlag.

Gulvet skal ha et tilfredsstillende fall mot sluket, som defineres som 1:50 på minst 0,8 meter ut fra sluket. Våtrom må ha vanntett gulv, med mindre rommets installasjoner er utformet slik at vannsøl på gulvet normalt ikke vil forekomme.

Godkjente løsninger inkluderer sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran. Gjennomføringer i membranen bør utføres med særlig omhu for å sikre at tettheten opprettholdes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør samtidig også gjøres tiltak for at lekkasjevann utenfor dusjsonen ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra byggeår. Visuell kontroll bekrefter bruk av slukforhøyer med en mansjett mansjett som er synlig under klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Overgang mellom slukforhøyer, membran og klemring har en usikker utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrommet kan fortsatt benyttes til tross for avvikene, men det anbefales å bruke dusjkabinett for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. På bakgrunn av de registrerte feilene og behovet for utbedring av gulvet, må det forventes en totalreovering av badet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/-hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert rustvann fra de buede dusjdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustvann fra de buede dusjdørene kan indikere korrosjon i metallkomponentene, noe som over tid kan føre til svekket konstruksjon og ytterligere forringelse av dørene. I tillegg kan rustvannet misfarge fliser og fuger, samt bidra til estetiske og hygieniske utfordringer i dusjsonen.

Det anbefales å rengjøre og fjerne synlig rust jevnlig for å begrense videre utvikling. Dersom korrosjonen har påvirket funksjonaliteten eller strukturen til dusjdørene, bør de vurderes for utskifting. Alternativt kan det vurderes dusjkabinett for å redusere eksponeringen av vann på utsatte områder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv og malte veggflater med strietapet i en nøytral farge. Rommet er praktisk innredet med en vegghengt servant med kromfarget blandebeholder, samt et speil over servanten som bidrar til økt lys og romfølelse. Det er også et gulvstående toalett og en vaskemaskin plassert under en vegghylle.

Dusjen er plassert i et hjørne med dusjforheng og har et veggmontert blandebeholder.

En benk med oppbevaringsplass gir mulighet for både klesbretting og oppbevaring av skittentøy.

Himlingen består av panel med en taklampe, og rommet har vannbåren gulvvarme. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget.

*Badet er renovert etter byggeåret, men årstall er ukjent. Sluk i plast med slukforhøyer. Det er lagt ny smøremembran som toppmembran, men uten bruk av klemring. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for badet.

Vurdering av avvik:

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

TG3 er satt på hele våtrommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen. Overgangen mellom sluk og klemring er ikke tilstrekkelig tett, og veggene i våtsonene mangler godkjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En totalrenovering av vaskerommet må påregnes for at det skal oppfylle kravene til et våtrom. Rommet kan fortsatt benyttes så lenge dusjen ikke brukes, men selv om dette reduserer risikoen for fuktskader, vil det ikke erstatte det manglende tettesjiktet/membranen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga plassering av dusjonen i rommet. Ihht. Forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel ble det gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje har en tradisjonell og funksjonell utforming med en L-formet kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Overskap og underskap har profilerte fronter med sølvfargede håndtak. Benkeplaten i laminat er lys med en nøytral overflate, og mellom benkeplate og overskap er det montert hvite fliser i mursteinsmønster som gir et klassisk preg.

Gulvet er belagt med et lyst tremønstret laminat eller parkett, som gir en varm og innbydende følelse. Himlingen er kledd med hvitmalt panel og har innfelte spotlights for jevn belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert en hvit komfyr med platetopp, samt en oppvaskmaskin som er delvis integrert. Kjøll/fryseskap står fritt plassert på venstre side. Kjøkkenbenken har en dobbel oppvaskkum med blandebatteri.

Rommet har en praktisk planløsning med god oppbevaringsplass i skap og skuffer, og kjøkkenbordet er delvis synlig i forgrunnen, noe som indikerer en spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring med waterguard. Kravet til disse kom i 2010, ettermonteringen er anbefalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og koblet til loftsviften, som er en del av boligens mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber samt vannledninger i plast, rør-i-rør-system med en fordelerstokk montert på veggen i boden. Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom og alt er fra byggeåret.

*Sluket i rommet er lokalisert under varmtvannsberederen, men det er ikke tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

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.

I år 2001 var Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97) gjeldende, og den inneholdt krav til hvordan lekkasjevann fra rør-i-rør-systemer skulle håndteres. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fukt-skader.

Sanitærlegg krevde at installasjoner skulle utføres slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne føre til skade på konstruksjoner eller bygningsdeler.

Forholdet kan føre til fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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.

Det bør utføres tiltak for å begrense fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner i forbindelse med åpen fordelerstokk.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert hvordan avløpet er ventilt, og det er heller ingen registrert stakeluke.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas ytterligere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom, med en loftsvifte plassert på loftet. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

*Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG III Varmesentral

Boligens varmekilder består av vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, varmekabler på bad 1. etasje og vedovn i stue 1. etasje, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank (dobbelmantlet bereder), plassert i bod med sluk i rommet fra byggeår.

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

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

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.

Tilstandsrapport

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 varmetvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje med fordelerstokk montert i bod fra byggeår.

Vurdering av avvik:

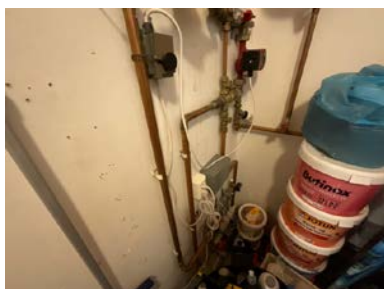
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Er det påvist at temperatur regulatoren henger langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Eier opplyser om at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Garasjen har et separat sikringsskap med automatsikringer.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 14

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

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.**

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

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 EI-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnsikkerhet 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.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om 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 røykvarslere 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende topplister på grunnmursplaten. Platen er også stedvis sprekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende topplister på grunnmursplaten kan føre til at vann og fuktighet trenger inn bak platen, noe som kan øke risikoen for fuktskader i grunnmuren. Sprekkdannelse i platen kan ytterligere redusere beskyttelsen mot fuktinntrengning og påvirke dreneringens effektivitet.

Det anbefales å montere en toppliste på grunnmursplaten for å hindre fuktinntrengning. I tillegg bør den skadede platen repareres eller erstattes for å sikre at grunnmuren har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger skrånende terreng med svakt fall inn mot bygget fra vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terreng 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.

Terreng 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 drengrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengør vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til boligformål.

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje på 40 m², oppført på en støpt plate med ringmur. Veggene består av lettklinkerblokker og bindingsverk, supplert med stående trekledning. Takkonstruksjonen er en saltaksløsning i tre, tekket med betongtakstein. Adkomst skjer via en ytterdør og en leddport med automatisk åpner.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert da det ikke omfattes av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik. På bakgrunn av alder vil det være påregnelig med vedlikehold og lokale utbedringer.

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



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

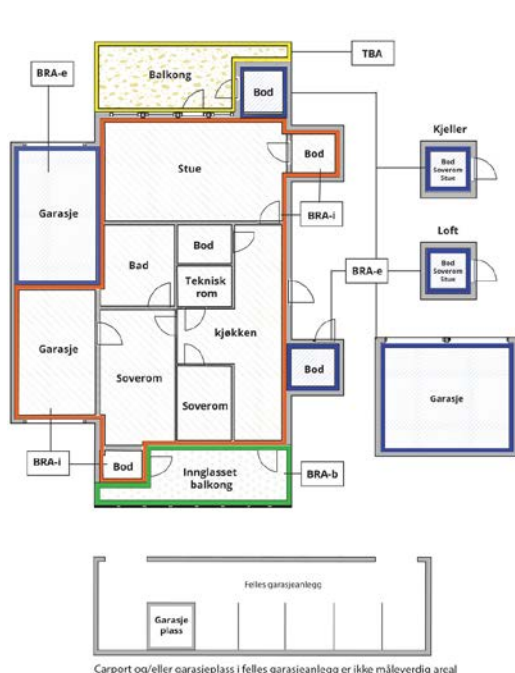
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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	76			76	40
Underetasje	48	22		70	
SUM	124	22			40
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom		
Underetasje	Entré, Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, 2 Soverom	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	27
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	431	62		0	799.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røysveien 3

Hjemmelshaver

Greaker Espen, Olsen Kathrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Spydeberg, et attraktivt og voksende tettsted i Indre Østfold kommune. Området er kjent for sin landlige, men sentrale beliggenhet, med gode servicetilbud og korte avstander til både natur og byområder. Spydeberg har en strategisk plassering langs E18, med ca. 50 minutters kjøreavstand til Oslo sentrum. Tettstedet har også en jernbanestasjon på Østfoldbanens østre linje, noe som gir gode kollektivtransportmuligheter for pendlere. Det er regelmessige tog- og bussforbindelser til Oslo og andre nærliggende byer som Askim og Mysen. I Spydeberg sentrum finnes et variert utvalg av dagligvarebutikker, spisesteder, treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige servicetilbud. Det er også et aktivt nærmiljø med kultur- og idrettsaktiviteter. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærområdet. Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter, blant annet ved Hylliåsen, et populært turområde med merkede stier og utsiktspunkter. Spydeberg har også flere badeplasser, fiskemuligheter og idrettsanlegg som legger til rette for et aktivt friluftsliv.

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

Selveier tomt på 800 m².

Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet tomt som gir gode solforhold og trivelige utearealer. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagte gangarealer, noe som gir et velstelt og innbydende uttrykk. Tomten har en funksjonell utforming med gode muligheter for utnyttelse av uteområdene. Det er oppført en dobbel garasje på 40 kvm, samt en integrert garasje i boligen på 21 kvm, som gir rikelig med parkerings- og lagringsplass. Uteområdene er tilrettelagt med terrasse og uteplasser som skaper gode soner for opphold og rekreasjon. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en rolig og familievennlig atmosfære.

Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei. Parkeringsmulighetene er svært gode, med både en frittstående dobbelgarasje og en integrert garasje i boligen, i tillegg til oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomten ligger i et lett skrånende terreng og grenser til tilsvarende boligtomter og grønne områder. Beliggenheten gir gode solforhold gjennom store deler av dagen, og eiendommen har skjermede uteområder som gir en privat og behagelig atmosfære.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- 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 befaringsstidspunktet 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/LQ2893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250018	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kathrine Olsen	Espen Greaker
Gateadresse	
Røysveien 3	
Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1820
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1102250018

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

løs flis i dusj og tegn til sopp 2 etg

Initialer selger: KO, EG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse

foreligger heftelser og krav

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Olsen	9cb9037135d52b88808bed c5e772396d08170102	10.02.2025 19:31:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Greaker	df5819a2cf497b25b34929f 763d6e150d0546931	10.02.2025 19:28:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102250018

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

Nabolagsprofil

Røysveien 3 - Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Grååsen Linje 406, 407	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Spydeberg stasjon Linje R22	4 min 🚗 2.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 58 min 🚗

Skoler

Spydeberg skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Hovin skole (1-7 kl.) 349 elever, 17 klasser	5 min 🚗 2.9 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 10 klasser	4 min 🚗 2.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	12 min 🚗 9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 🚗 21 km

«Oppå Lauvåsen vokser det jordbær, mange jordbær..... Stortrives i rolige omgivelser og hyggelige naboer. Mange lekekamerater rundt oss.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

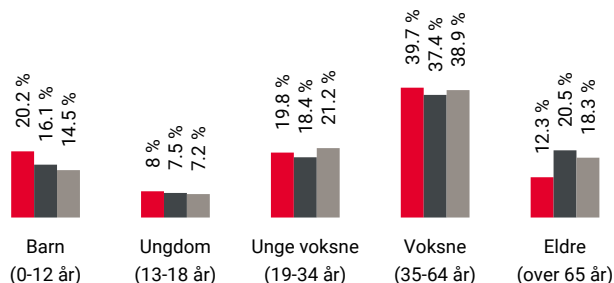
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundsåsen/Grååsen	2 072	848
Spydeberg	5 006	2 240
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyttebæret barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 0.4 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 🚗 2.4 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 🚗 2.9 km

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg Post i butikk, PostNord	22 min 🚶 1.7 km
Rema 1000 Spydeberg PostNord	25 min 🚶 1.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



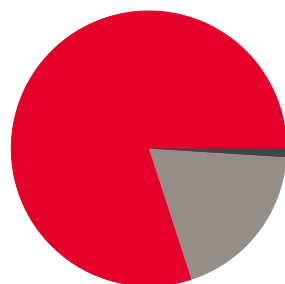
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Spydeberg skole	25 min	
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.9 km	
	Spydeberg stadion	4 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	2.2 km	
	Spydeberg Treningssenter	26 min	
	Askim treningssenter	9 min	

Boligmasse

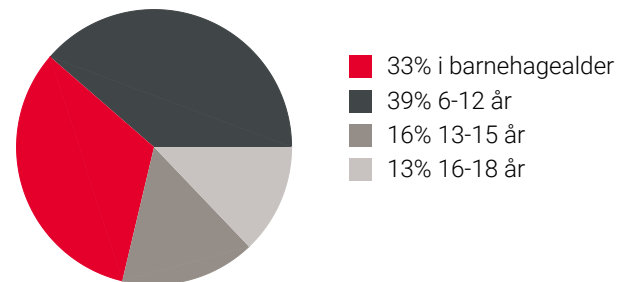


- 80% enebolig
- 1% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	25 min	
	Vitusapotek Spydeberg	23 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

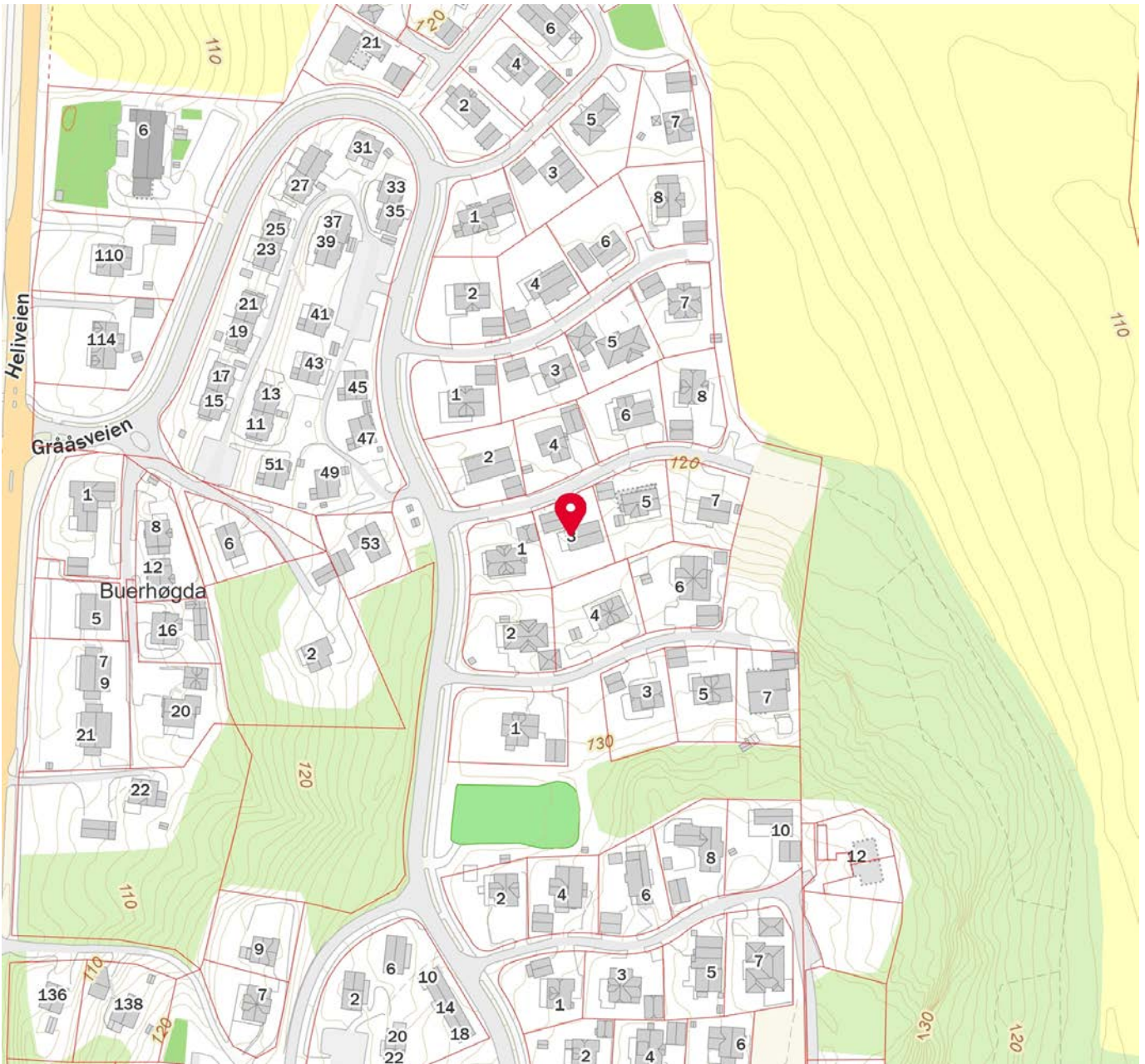
- Lundsåsen/Grååsen
- Spydeberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Røysveien 3
1820 SPYDEBERG

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre