



aktiv.

Blunkeslettveien 13, 1809 ASKIM

**Askim - Innholdsrik enebolig med
attraktiv beliggenhet og kort vei til
sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Askim - Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet og kort vei til sentrum.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen i Askim!

Innhold:

1. etasje: gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

U.etasje: vindfang/entré, gang, kjellerstue, toalettrom og vaskerom.

Garasje.

Beliggenhet:

Eiendommen har en høyt og flott beliggenhet med utsikt over omkringliggende bebyggelse. Kort gange til barneskole, ungdomsskole, barnehage, friområder, idrettsanlegg, bygdetunet, golfbanen, m.m. 1,5 km fra Askim sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon med buss/tog til Oslo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 700 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 93 850,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 3 793 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 52, bnr. 481
Selger:	David Ian	Oppdragsnr.:	1113250046
	Wormald		
	Elisabeth Wormald		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1965		
BRA-i/BRA Total	139/139 kvm		
Tomtstr.:	1303.5 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	91
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA totalt: 139 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m²

1. etasje

BRA-i: 83 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1303.5 m²

Tomtebeskrivelse

Kupert tomt med bakke opp fra Blunkeslettveien. Pent hageanlegg med plen, vintergrønt og diverse beplantninger. Uni-stein ved inngangspartiet. Det er en solrik og barnevennlig tomt med utsikt over det etablerte boligområdet.

Beliggenhet

Eiendommen har en høyt og flott beliggenhet med utsikt over omkringliggende bebyggelse. Kort gange til barneskole, ungdomsskole, barnehage, friområder, idrettsanlegg, bygdetunet, golfbanen, m.m. 1,5 km fra Askim sentrum med fasiliteter som Østfoldbadet, kjøpesenter, forretninger m.m.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Smaalenene takstsenter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Smaalenene Takst AS.

Eksakte grunnforhold samt oppbygging av fundamenter vites ikke.
Opprinnelig drenefunksjon. Betong gulver på grunnen.
Betong dekke mellom underetasje og 1. etasje.
Yttervegger over grunnmur er bindingsverksvegger med utvendig panel.
Bærekonstruksjon i taket er tre med takstein som takteking.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befarings. Generelt utsatte punkter er: Drenering, takteking, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.
Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Verditakst

Kr 3 700 000

Innhold

1. etasje: gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Underetasje: vindfang/entré, gang, kjellerstue, toalettrom og vaskerom.

Standard

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Smaalenene Takst AS.

AVVIK MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER OG TANKER:

Terrengforhold, TG2:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak. TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges. De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmeltingen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat), TG2:

I følge eier er det offentlig vann og kloakk.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

STIKKLEDNINGER:

Vannledninger:

Kobberrør ble lagt frem til ca 1975, disse antas å ha utspilt sin anbefalte brukstid og utskiftning må på-regnes.

Avløpsrør:

Støpejernsrør ble lagt frem frem til ca 1975, disse antas å ha utspilt sin anbefalte brukstid og må påregnes byttet.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledninger skiftes i sin helhet.

AVVIK GRUNNMUR OG FUNDAMENTER:

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fundamenter, ikke undersøkt:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

AVVIK DRENERING:

Drenering og fuktsikring, TG2:

Dagens drenering er ikke synlig - antatt fra byggeår. Det er mangelfull funksjon. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktindikasjoner i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være defekt drenering eller fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Årsak / Konsekvens:

Ved mangelfull drenering vil det være stor risiko for vann-, fukt- og råteskader. Ofte er skadene omfattende og utbedringskostnadene store.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrenget åpnes og det må legges nytt drenssystem rundt bygningen.

Tilstanden må holdes under oppsikt / overvåkes. Tiltak må påregnes.

AVVIK YTTERVEGG:

Konstruksjon, ikke undersøkt:

Konstruksjon over grunnmur er antatt isolert bindingsverk, antatt tekket med vindtett og klemlekter etter datidens krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kledning, TG2:

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i med oppgradering/vedlikeholdsbehov.

TG2 vurderes da det er punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen som medfører reparasjoner og vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold kan føre til oppsprekking av fasade og øke risikoen for forkortet levetid på ytterkledningen.

Anbefalt tiltak:

Utbedre punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen på kledningen.

AVVIK VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer og ytterdører, TG2:

Vinduer og dører med karmen og rammer i tre med isolerglass, fra byggeåret, eldre/ukjent tid og 2 vinduer i underetasje fra 2016.

Faste og utadslående vinduer.

Ytterdør med glassfelt fra eldre/ukjent tid.

Hev/senk balkongdør antatt fra byggeåret.

Innerdører med profil.

TG2 vurderes da det er punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold og utskiftings behov. Begge soveromsvinduer foran har skader som gjør dem vanskelig å lukke og burde skiftes/evt. repareres.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever rene glass og spesielle lysforhold. Spesielt utsatt er glass i terrassedører og vinduer med åpne-/lukke mekanisme.

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Anbefalt tiltak:

Vinduer/dører fra byggeår/eldre tid har passert sin forventede levetid og må i fremtiden påberegnes å byttes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer/dører oppgraderes.

AVVIK BALKONGER, TERRASSER, VERANDA OG LIGNENDE:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser), TG2:

Balkong med støpt dekke med utgang fra stue på ca. 18 m².

Rekkverk med stående rekkverksbord.

Rekkverk er målt til ca. 83 cm høyde.

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift og dette gir TG2 iht. NS 3600.

Tiltak må vurderes med tanke på alder og materialets levetid.

Årsak / Konsekvens:

Dagens krav til høyde på rekkverk er på 100 cm. for balkonger og terrasser på inntil 10 m. over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Det må påberegnes å oppgradere/utbedre balkong.

Det anbefales å etablere rekkverk etter dagens forskriftskrav.

AVVIK TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjon, TG2:

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige

nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Registrert noe skjolder rundt pipa. Ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Enkelte felter med hvitt belegg på taksperrer/undertak, antatt muggsopp.

Årsak / Konsekvens:

Tegn til at det kommer inn vann tidvis rundt pipe, mest trolig ved nedbør i kombinasjon med vind fra "feil" retning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nøyere undersøkelser.

AVVIK YTTERTAK:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking), TG3:

Taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel.

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje inn ved pipen.

Kombinasjon av alder og materiale på taktekingen tilsier at det er behov for tiltak.

Det er stedvis en del mose på taktekingen som har vedlikeholdsbehov.

Årsak / Konsekvens:

En eventuell lekkasje/vann som kommer inn kan gi grunnlag for sopp, mugg og andre permanente fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Taket må undersøkes på taket, da dette ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med undersøkelse på taket på befaringsdagsdagen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skites ut.

Utbedre lekkasje ved pipe og generelt vedlikeholdsbehov på takpanner.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontroller spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

Utstyr på tak, TG2:

Stigetrinn opp til pipe er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Årsak / Konsekvens:

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen.

Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger slik at is og snø ikke faller ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Snøfangere må etableres for å lukke avviket.

Skorsteiner over tak, ikke undersøkt:

Skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

Teglsteinspipe beslått i bunn med pipebeslag. Pipen ble ifølge eier feiet sist i 2015 og det ble utført kontroll i 2023.

AVVIK RENNER OG NEDLØP OG BESLAG:

Renner og nedløp, TG2:

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Renner og nedløp som forventet iht. alder og slitasje.

TG2 gis da bygningsdelen er over halvveis av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Lekkasje i takrenner kan medføre kostbare konsekvenser. Det er viktig å vedlikeholde takrenner for å unngå at de er utette. Om de først blir utette, kan vann renne over og påføre huset stor skade.

Anbefalt tiltak:

Man må regne med utbedringer av renner/nedløpsrør i tiden som kommer.

Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

AVVIK ROM UNDER TERRENG:

Overflater - Gulv, TG2:

I hovedsak, belegg, heltregulv, laminat og betong på gulvoverflater med bruksslitasje.

TG2 vurderes da det er registrert stedvise skader på overflater som, riss, svelling, knirk osv.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må gulvoverflater skiftes om avviket skal lukkes.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger), TG2:

Påforede kjellervegger i kjellerstue. Oppforet gulv i kjellerstue.

Det er boret hull i utforet yttervegg i kjellerstue.

Yttervegg består av betong-mur svartpapp rett på muren, med utlekting og isolering føre innvendig panel.

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

- Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i de utforede konstruksjoner.
- Påforede yttervegger må undersøkes nærmere.

TG2 vurderes da innredet rom under terreng erfaringsmessig anses som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Årsak / Konsekvens:

Fuktnivåer målt i panel og i oppforet gulv i kjellerstue har en vektprosent på 16,9%.

- I treverk med fuktighet over 16 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.
- Dette kan være tegn på fuktinntregning i yttervegg, kapitulært oppsug fra grunnen, men det kan også være et kondensproblem i kjellerrom.

Anbefalt tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll.

Påførede yttervegger/drenering må undersøkes nærmere.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold), TG2:

Naturlig ventilasjon med stedvise veggventiler i yttervegger som forventet for byggeår.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til at fuktighet blir fanget i kjelleren, noe som kan føre til mugg- og soppskader.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventileringsløsninger kan bedres ved alternative løsninger.

Spesielle observasjoner, TG2:

Det er boret hull i utforet yttervegg i kjellerstue og utført stikkvis fuktmålinger på panel i bunn av vegger og i oppforet tregulv.

Yttervegg består av betong-mur svartpapp rett på muren, med utlekting og isolering før innvendig panel.

Det har blitt målt over 16,9 vektprosent fuktinnhold i trevirket, noe som er tett på grensen for skadelig fukt i konstruksjon.

Fuktindikasjon målinger på murvegger viser forhøyede indikasjoner i nedre del av vegger og på betonggulv.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til forhøyet fuktinnhold i trevirke kan sees i sammenheng med at vegger/gulv mot grunn er bygget opp som en risikokonstruksjon. Dette kan føre til at oppførede/utforede gulv/vegger over tid kan bli angrepet av sopp- og råteskader.

Det antas at når konstruksjonene ble oppført, så ble ikke dette ansett som en risikokonstruksjon, men nyere erfaringer har vist seg at dette ikke er en anbefalt løsning og bruke i konstruksjoner mot grunn.

Boligen er bygget i 1965 og har da mest trolig ingen fuktsperre mot grunn.

Her er det mest trolig snakk om kapitulært oppsug fra grunnen/defekt drenering/kondens som er årsaken til problemet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fukt i konstruksjoner utbedres ved at konstruksjonene må bygges etter SINTEF Byggforsk sine retningslinjer for rom under terreng.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

AVVIK BAD:

Beskrivelse: Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.

Badet er i følge eier oppgradert i 2016 i egenregi (ufaglært), ingen dokumentasjon.

Overflater - Gulv, TG2:

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da fliser har en noe ufagmessig utførelse og det er tanderinger mellom enkelte fliser.

Noe mugg på fuger i dusj.

Overflater - Vegger, TG2:

Baderomsplater på vegger.

Overflater - Himling, TG2:

Malt slett himling.

TG2 vurderes da det er enkelte fuktskjolder/roser samt avskallinger i himlingsoverflate.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), TG3:

Membran er ikke tilfredsstillende eller ikke til stede. (Se samlet post under Bad)

Avløp og vannrør, TG2:

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

God tilførsel av vann.

God avrenning fra servant.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

Ventilasjon, TG3:

Det er ingen ventilasjon. (Se samlet post under Bad)

Årsak / Konsekvens:

Fungerende ventilasjon på badet er svært viktig, både for deg og boligen.

På badet genererer store mengder med fukt. Det er derfor viktig at fukten ventileres ut av boligen, slik at den ikke gir deg helseplager eller at skader på huset oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra bad.

Det anbefales at det etableres tilluftsspalte under dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning, TG2:

Av innredninger finnes enkel servantinnredning med slett front som har overliggende speilskap.

Frittstående toalett og dusj med dusjgarnityr på vegg.

TG2 vurderes da det innredning har svelling og avflassing.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner, TG2:

Det ble boret hull i vegg fra underskap i hjørnet på kjøkken inn mot dusj på bad og inspisert og fuktmålt uten at det var forhøyede fuktverdier her.
Det ble søkt etter fukt på overflater i rommet og på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble avdekket noe forhøyede fuktindikasjoner på gulv/nedre del av vegger. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i tilstøtende/lukkede konstruksjoner.
(Se samlet post under Bad)

Bad, TG3:

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i den generelle tilstanden.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Det er ikke etablert noen form for ventilasjon i rommet.

Det ble søkt etter fukt på overflater i rommet og på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ble avdekket noe forhøyede fuktindikasjoner på gulv/nedre del av vegger. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i tilstøtende/lukkede konstruksjoner.

(Se samlet post under Bad)

Årsak / Konsekvens:

En bad med skader/uttett membran kan føre til svært kostbare fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet tilstand på tettesjikt. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, ved eventuelle lekkasjer, vil ikke våtrommet holde tett.

AVVIK VASKEROM:

Beskrivelse: Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Overflater - Gulv, TG2:

Belegg på gulv.

Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, samt sprekker i skjøter på belegg.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt tiltak:

Legge nytt Våtromsbelegg på gulv med oppkant opp på vegger.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), TG3:

Belegg på gulv som fungerer som membran/tettesjikt.

Årsak / Konsekvens:

Manglende membran i rommet kan føre til svært kostbare fuktskader ved en

vannlekkasje.

Anbefalt tiltak:

Legge nytt Våtromsbelegg på gulv med oppkant opp på vegger.

Avløp og vannrør, TG2:

Tilførsel for vann av kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner, TG2:

Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegger er av mur/betong. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikator der det registreres forhøyede fuktindikasjoner i bunn av vegger mot gulv. Dette kan være tegn på kapitulært oppsug fra grunnen.

AVVIK TOALETTROM:

Ventilasjon, TG2:

Naturlig ventilasjon.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventileringsløsninger kan bedres ved alternative løsninger.

AVVIK KJØKKEN:

Overflater - Gulv, TG2:

Laminat på gulv med sprekker i skjøter, avskallinger og bruksslittasje.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulv byttes.

Overflater - Himling, Malt slett himling.

TG2 vurderes da det er svelling, oppsprekking og fuktskjolder mot pipe.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avviket utbedres om avviket skal lukkes.

Avløp og vannrør, TG2:

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast og støpejernsrør.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

Innredning, TG2:

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Enkelte overskap med glass fronter. Laminat benkeplate og stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagskum + 1-greps blandebatteri. Vinyl/laminat veggplater over benker. Det er montert belysning og stikkontakter over benk.

Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap.

TG2 vurderes da det registreres enkelte hakk/bruksmerker/svellinger på innredningen.

Innredning av eldre dato. Innredning har svelling og avflassing.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avviket utbedres om avviket skal lukkes.

AVVIK ETASJESKILLER OG GULV PÅ GRUNN:

Gulv på grunn, TG2:

Gulv på grunn av betong.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:

Største totalt målte avvik i rom var 16 mm. (I kjellerstue.)

Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode.

Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.

Lokalt avvik 6 til 10 mm. Totalt avvik 9 til 16 mm.

Anbefalt tiltak:

Noen målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

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

Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført.

Ved evt. utskiftning av gulv bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte plan avvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det er forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

AVVIK INNVENDIGE TRAPPER:

Innvendige trapper, TG2:

Åpen tretrapp med belegg i trinnene.

TG2 vurderes da det er observert små skader eller slitasje på overflater.

Lysåpninger i mellom trinnene og i rekkverket er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Høyde fra de nederste trinn og opp til himling er noe lavere enn dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Utbedre åpninger til dagens krav. avvik må utbedres om avvik skal lukkes.

AVVIK ILDSTEDER OG SKORSTEINER:

Beskrivelse: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Indre Østfold brann og redning IKS.

Pipen ble ifølge eier feiet sist i 2015 og det ble utført kontroll i 2023.

Ildsteder, ikke undersøkt:

Pelletsovn i kjellerstue.

Peisovn i stue/spisestue.

Skorsteiner inne i huset, ikke undersøkt:

Skorstein inne i boligen har ingen vesentlige synlige sprekker på befaringsdagen.

AVVIK LOFT (INNREDET OG UINNREDET):

Loft, TG2:

Saltak i trekonstruksjon. Kaldt loft med lufting i raft. Adkomst til kaldloftet via loftsluke med stige fra gang.

Det er etablert noe gulv for lagring i midtpartiet. Takstmann har inspisert loftet.

TG2 vurderes grunnet:

Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på taksperre og mugg på rupanel.

Lufting fra antatt bad kommer ut på loft og er ikke ført over tak.

Defekt fluenetting i raft.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser.

AVVIK RADON:

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Radon gir økt risiko for lungekreft. Når du puster inn luft som inneholder radon, bestråles lunger og luftveier. Årlig medvirker radon til rundt 370 nye tilfeller av lungekreft i Norge.

Risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden. Jo høyere radonnivået er, jo høyere er risikoen. Men det er ikke bare radonnivået som har betydning, det er også hvor mange år du oppholder deg ved for høye nivåer.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med godkjente verdier.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

AVVIK GEOLOGISKE FORHOLD:

På eiendommen er det områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

AVVIK ANDRE ROM (eksklusive spesialrom):

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflater - Gulv, TG2:

I hovedsak belegg, parkett på gulvene med bruksslitasje.

Det registreres stedvis en del knirk i gulvene.

Årsak / Konsekvens:

Ved knirk i gulv vil dette kunne gi redusert komfort da gulvet vil kunne fremstå forstyrrende, samt at det kan være en kilde til estetisk misnøye.

Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/bjelkene.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes. Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

Overflater - Vegger, TG2:

I hovedsak malte slette flater, malt panel og tapet på veggoverflater med bruksslittasje.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes. Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

Overflater - Himling, TG2:

I hovedsak malte slette flater, malt panel og malte plater i himlinger med bruksslittasje.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

AVVIK GARASJE:

Garasje, TG2:

Garasjen i forlengelse/Innebygget i huset på ca. 13 kvadratmeter.

Støpt plate på mark, vegger av betong/siporex med takkonstruksjon/etasjeskillet av støpt betong.

Innlagt strøm. Vippe port. Ca. Innkjøringsmål (b x h) 2,20 m x 1,80 m TG2 vurderes da garasje fremstår med generelt alder/bruksslittasje og har vedlikeholdsbehov.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Det er fuktskjolder/avskallinger og forhøyede fuktindikasjoner i bunn av vegger og på gulv. (Antatt grunnet defekt drenering/kapitulært oppsug fra grunnen.)

Anbefalt tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

AVVIK TEKNISKE ANLEGG:

Vannrør (stoppekran), TG2:

Vannrør er i kobber. Stoppekran og vannmåler er i vaskerom.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å installere waterguard i boligen med sensor plassert ved hvert vannuttak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Ved renovering, påse at alle forhold med røranlegg mv. dokumenteres.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom), TG2:

Synlige avløpsrør i støpejernsrør.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet. Ved renovering, påse at alle forhold med sluk, røranlegg mv.

dokumenteres.

Varmtvannsbereder, TG2:

Høiax bereder, på 200 liter fra 2009 er plassert i vaskerom i kjeller.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt.

Anbefalt tiltak:

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

Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg), TG2:

Naturlig ventilasjon med stedvis klaffeventiler i yttervegg som forventet for byggeår.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig/manglende ventilasjon i boligen kan potensielt få flere uheldige konsekvenser.

Det kan føre til allergier, sykdom og generelt dårligere helse, samt bidra til fremvekst av mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes om ventileringsløsning kan bedres ved alternative løsninger.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn balansert ventilasjonsanlegg.

AVVIK ELEKTRISKE ANLEGG:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert? 1965

Store deler av el-anlegget fremstår urørt siden byggeår.

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

Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.

3. Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?

Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.

4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?

Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende

kontrollinstanser? Nei

Det er ikke fremvist dokumentasjon på el-tilsyn på det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei Eier opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på

deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
Eier opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget som eier har kjennskap til.

8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja
Kursfortegnelse/nummer merking i sikringsskap
fremstår noe ukomplett.

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei Ingen dokumentasjon er fremvist.

11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tette.

12. Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja
Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler/er ikke fremvist samsvarserklæringer på deler av utførte arbeider.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget Sikringsskap er plassert i bod i kjeller med skrusikringer og noen automatsikringer.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på innstallering/arbeider utført på det elektriske anlegget.

Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han ikke besitter tilstrekkelig kompetanse.

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

00021787434

Radonmåling

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har registrert en pelletsamin i kjellerstue.

De hadde siste tilsyn 01.02.2023, og siste feiing 16.10.2015. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming i 1.etasje er varmepumpe, i tillegg er det peisovn i stuen og panelovner.

Hovedoppvarming i kjeller er pelletsovn, denne fungerer men har behov for vedlikehold/rensing. I tillegg panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 24 872

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose for 2025 og omfatter vann, avløp, renovasjon og feiing. Gebyrene kan variere etter forbruk og evt. prisendringer.

Formuesverdi primær

Kr 854 469

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 417 874

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 481 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:

3118/52/481:

31.12.1965 - Dokumentnr: 4059 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:52 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 695492 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0124 Gnr:52 Bnr:481

01.01.2024 - Dokumentnr: 834948 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:52 Bnr:481

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg av enebolig datert 08.03.1970.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig og kjørevei.

Reguleringsplaner

Blunkeslett-Eneboliger Id 012419640002, vedtatt 03.11.1964 med formål boliger og kjørevei.

Frankrigjordet Id 012419850005", vedtatt 21.11.1985 med formål boliger og kjørevei.

Kommuneplanens arealdel Planid 3014202101 for perioden 2024-2035, med formål boligbebyggelse, nåværende.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (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))

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (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 93 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

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

Salgsoppgavedato
07.05.2025







Blunkeslettveien 13

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

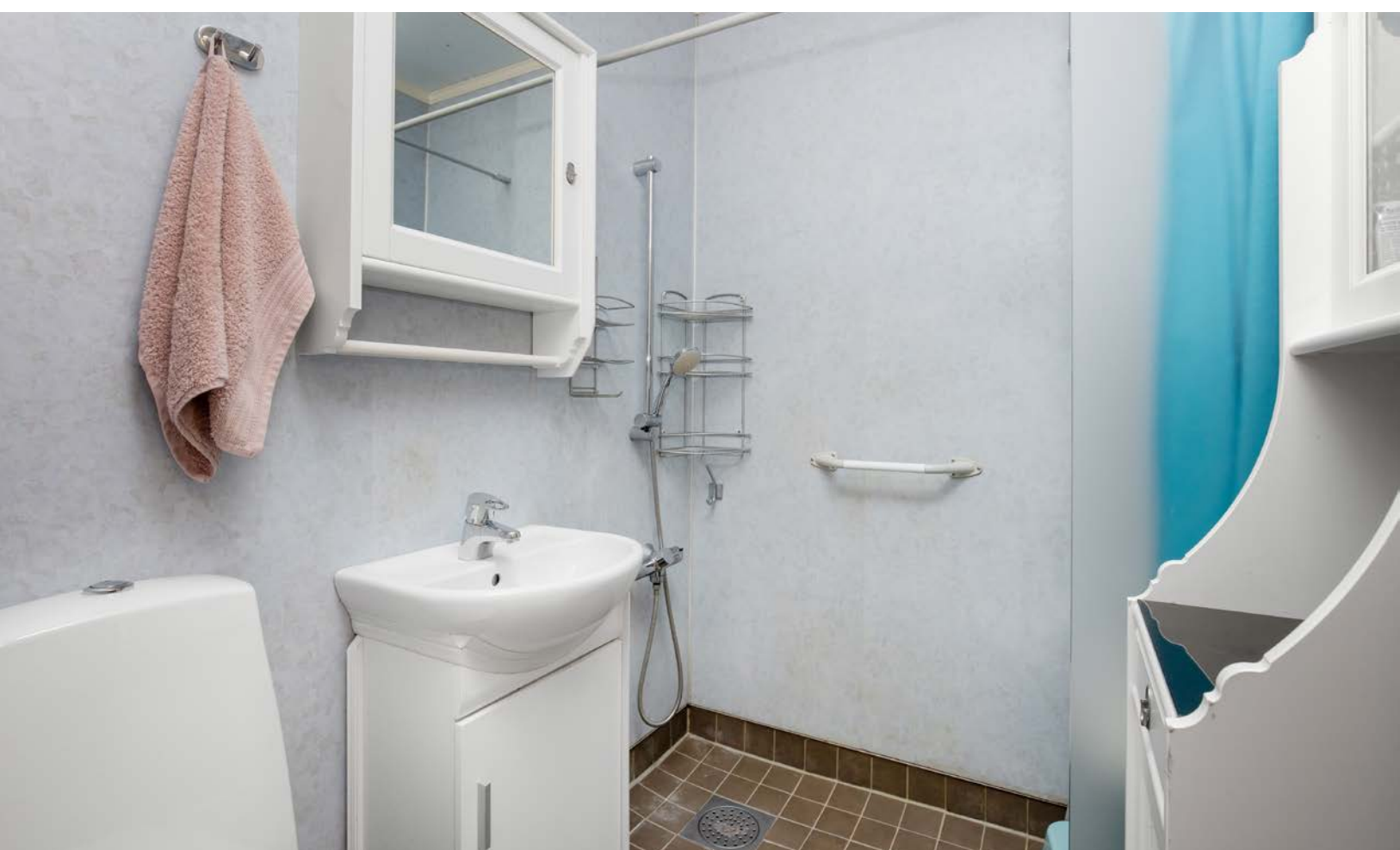












Blunkeslettveien 13

U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.









Blunkeslettveien 13

1. Etasje



U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr: 52 Bnr: 481



Bygningssakkyndig

Magne Lindhjem

Rapport kode: 066818

Opprettet: 05.09.2024

Utskrift: 07.10.2024



Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Magne Lindhjem

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skade, skjønn, verdi og tilstandsanalyse av bolig og næringseiendom.
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Mer enn 20 års erfaring fra bygging, tilstandsanalyse og vedlikehold av boliger.



Godkjenningsmerker / logoer



Sertifisert i Byggmestrenes
Takseringsforbund

Oppsummering av bygningens tilstand

Selveier enebolig

TG 0
3 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
15 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Vegger

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2
39 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Spesielle observasjoner

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Loft

Radon

Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Garasje

Garasje

TG 3
5 stk**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

400 000,-

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

0,-

Ventilasjon

0,-

Bad

250 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

50 000,-

Estimerte kostnader på TG3 700 000,-**TG IU**
6 stk**Grunnmur og fundamenter**

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg**LITT OM BYGGEMETODEN**

Eksakte grunnforhold samt oppbygging av fundamenter vites ikke.
Opprinnelig drenefunksjon. Betong gulver på grunnen.
Betong dekke mellom underetasje og 1. etasje. Yttervegger over grunnmur er bindingsverksvegger med utvendig panel.
Bærekonstruksjon i taket er tre med takstein som takteking.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befarig. Generelt utsatte punkter er: Drenering, takteking, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).**GULV**

Fliser på bad og toalettrom. I hovedsak belegg, parkett, laminat og heltregulv på de øvrige gulvene.

VEGGER

Baderomsplater på bad. I hovedsak malte slette flater, malt panel og tapet på øvrige veggoverflater.

TAK/HIMLING

I hovedsak malte slette flater, malt panel, malt betong og malte plater i himlinger.

INNREDNING.**BAD 1. ETASJE:**

Av innredninger finnes enkel servantinnredning med slett front som har overliggende speilskap.
Frittstående toalett og dusj med dusjgarnityr på vegg.

TOALETTRUM KJELLER:

Frittstående toalett.

VASKEROM KJELLER:

Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål.
Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.
Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Enkelte overskap med glass fronter. Laminat benkeplate og stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagskum + 1-greps blandebatteri. Vinyl/laminat veggplater over benker.
Det er montert belysning og stikkontakter over benk.
Frittstående komfyr og kjøll/fryseskap.

OPPVARMING:

- Varmekabel i gulv på bad fra 1965.
- Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2007.
- Pelletsovn i kjellerstue.
- Peisovn i stue/spisestue.

PARKERING:

I garasje og på egen gårdsplass.

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr.: 52 Bnr.: 481

Bygningsansvarlig:
Magne Lindhjem
Opprettet: 05.09.2024
Utskrift: 07.10.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: magne@smaatakt.no
Telefon: 95001069



Smaalenene takstenter
Takstingeniør J. Hekm-Johansen

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: David Ian Wormald

Rekvirert dato: 22.08.2024

Besiktigelse

Til stede: Magne Lindhjem
David Ian Wormald

Besiktigelsesdato: 06.09.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3118	52	481

Adresse: Blunkeslettveien 13, 1809 Askim

Kommune: Indre Østfold

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): David Ian Wormald
Elisabeth Wormald

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Resultat etter brannforebyggende tilsyn – ingen avvik avdekket	01.02.2023	Indre Østfold brann og redning IKS

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 304
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr.: 52 Bnr.: 481

Bygningsansvarlig:
Magne Lindhjem
Opprettet: 05.09.2024
Utskrift: 07.10.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: magne@smaatakt.no
Telefon: 95001069



Smaalenene takstsentor
Takstingenior J. Hekm-Johansen

Tomtebeskrivelse

Kupert tomt med bakke opp fra Blunkeslettveien.
Pent hageanlegg med plen, vintergrønt og diverse beplantninger.
Uni-stein ved inngangspartiet. Det er en solrik og barnevennlig tomt med utsikt over det etablerte boligområdet.

Bygninger på eiendommen

Selveier enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1965	2023	Nytt beslag i bunn av pipe.
	2016	Oppusset bad i egenregi.
	2016	Etablert toalettrom i kjelleren.
	2016	Nye vinduer i vf og gang i underetasjen.
	2011/2012	Malt utvendig. Byttet enkelte vindskier.
	2012	Alle vindskier og noen paneler i gavl veggene byttet.
	2009	Ny varmtvannsbereder.
	2009	Fornytt kjøkkeninnredning. Nye skap og avtrekk vifte i kjøkkenet.



Kommentar til bygning

Eier har opplyst om årstall for andre tiltak (Etterprøves ikke av takstmann).

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Selveier enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Underetasje	70	43	27
1.etasje	83	83	
Sum:	153	126	27

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Underetasje	Vf/entre, gang, kjellerstue, toalettrom og vaskerom.	Garasje og 2.boder.
1.etasje	Gang, stue, kjøkken, 3. soverom og bad.	

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Selveier enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Underetasje	56	14		
1. etasje	83			18
Sum:	139	14		18
Sum BRA:	153			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	Vf/entre, gang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og 2. boder.	Garasje		
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, 3. soverom og bad.			Balkong

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bygningsbeskrivelse

Selveier enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur.

Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges.

De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmeltingen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

I følge eier er det offentlig vann og kloakk.

Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

STIKKLEDNINGER:

Vannledninger:

Kobberrør ble lagt frem til ca 1975, disse antas å ha utspilt sin anbefalte brukstid og utskiftning må påregnes.

Avløpsrør:

Støpejernsrør ble lagt frem frem til ca 1975, disse antas å ha utspilt sin anbefalte brukstid og må påregnes byttet.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledninger skiftes i sin helhet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG IU

Fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1

Grunnmur

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til vesentlige sprekker eller svikt i grunnmuren. Enkelte riss og mindre sprekker i grunnmur, normalt ut i fra alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Dagens drenering er ikke synlig - antatt fra byggeår. Det er mangelfull funksjon. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktindikasjoner i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være defekt drenering eller fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Årsak / Konsekvens:

Ved mangelfull drenering vil det være stor risiko for vann-, fukt- og råteskader. Ofte er skadene omfattende og utbedringskostnadene store.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrenget åpnes og det må legges nytt drens-system rundt bygningen. Tilstanden må holdes under oppsikt / overvåkes. Tiltak må påregnes.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjon

Konstruksjon over grunnmur er antatt isolert bindingsverk, antatt tekkt med vindtett og klemlekter etter datidens krav. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 2

Kledning

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i med oppgradering/vedlikeholdsbehov.

TG2 vurderes da det er punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen som medfører reparasjoner og vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold kan føre til oppsprekking av fasade og øke risikoen for forkortet levetid på ytterkledningen.

Anbefalt tiltak:

Utbedre punktvis skader på materialet og skader på overflatebehandlingen på kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører med karmer og rammer i tre med isolerglass, fra byggeåret, eldre/ukjent tid og 2 vinduer i underetasje fra 2016.

Faste og utadslående vinduer.

Ytterdør med glassfelt fra eldre/ukjent tid.

Hev/senk balkongdør antatt fra byggeåret.

Innerdører med profil.

TG2 vurderes da det er punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold og utskiftingsbehov.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever rene glass og spesielle lysforhold. Spesielt utsatt er glass i terrassedører og vinduer med åpne-/lukke mekanisme.

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Anbefalt tiltak:

Vinduer/dører fra byggeår/eldre tid har passert sin forventede levetid og må i fremtiden påberegnes å byttes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer/dører oppgraderes.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Balkong med støpt dekke med utgang fra stue på ca. 18 m².

Rekkverk med stående rekkverksbord.

Rekkverk er målt til ca. 83 cm høyde.

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til forskrift og dette gir TG2 iht. NS 3600.

Tiltak må vurderes med tanke på alder og materialets levetid.

Årsak / Konsekvens:

Dagens krav til høyde på rekkverk er på 100 cm. for balkonger og terrasser

på inntil 10 m. over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Det må påberegnes å oppgradere/utbedre balkong.

Det anbefales å etablere rekkverk etter dagens forskriftskrav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takstolkonstruksjon, type saltak.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Registrert noe skjolder rundt pipa. Ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Enkelte felter med hvitt belegg på taksperrer/undertak, antatt muggsopp.

Årsak / Konsekvens:

Tegn til at det kommer inn vann tidvis rundt pipe, mest trolig ved nedbør i kombinasjon med vind fra "feil" retning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nøyere undersøkelser.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel.

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje inn ved pipen.

Kombinasjon av alder og materiale på taktekkingen tilsier at det er behov for tiltak.

Det er stedvis en del mose på taktekkingen som har vedlikeholdsbehov.

Årsak / Konsekvens:

En eventuell lekkasje/vann som kommer inn kan gi grunnlag for sopp, mugg og andre permanente fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Taket må undersøkes på taket, da dette ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med undersøkelse på taket på befaringstidsdagen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skites ut.

Utbedre lekkasje ved pipe og generelt vedlikeholdsbehov på takpanner.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontroller spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

Estimert kostnad:

400 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn opp til pipe er montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Årsak / Konsekvens:

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen.

Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger slik at is og snø ikke faller ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Snøfangere må etableres for å lukke avviket.

TG IU

Skorsteiner over tak

Skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

Teglsteinspipe beslått i bunn med pipebeslag. Pipen ble ifølge eier feiet sist i 2015 og det ble utført kontroll i 2023.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Renner og nedløp som forventet iht. alder og slitasje.
TG2 gis da bygningsdelen er over halvveis av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Lekkasje i takrenner kan medføre kostbare konsekvenser. Det er viktig å vedlikeholde takrenner for å unngå at de er utette. Om de først blir utette, kan vann renne over og påføre huset stor skade.

Anbefalt tiltak:

Man må regne med utbedringer av renner/nedløpsrør i tiden som kommer.
Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

I hovedsak, belegg, heltregulv, laminat og betong på gulvoverflater med bruksslitasje.
TG2 vurderes da det er registrert stedvise skader på overflater som, riss, svelling, knirk osv.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må gulvoverflater skiftes om avviket skal lukkes.

TG 1**Overflater - Vegger**

I hovedsak malt tapet/duk, malt panel, panel, malt mur på veggoverflater med noe bruksslitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte betongdekke i himling med normal bruksslitasje. Stedvis mindre merker/avskallinger registreres.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Påforede kjellervegger i kjellerstue. Oppforet gulv i kjellerstue.

Det er boret hull i utforet yttervegg i kjellerstue.

Yttervegg består av betong-mur svartpapp rett på muren, med utlekting og isolering før innvendig panel.

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

- Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i de utforede konstruksjoner.
- Påforede yttervegger må undersøkes nærmere.

TG2 vurderes da innredet rom under terreng erfaringsmessig anses som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Årsak / Konsekvens:

Fuktnivåer målt i panel og i oppforet gulv i kjellerstue har en vektprosent på 16,9%.

- I treverk med fuktighet over 16 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.
- Dette kan være tegn på fuktinntregning i yttervegg, kapillært oppsug fra grunnen, men det kan også være et kondensproblem i kjellerrom.

Anbefalt tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll.

Påforede yttervegger/drenering må undersøkes nærmere.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon med stedvise veggventiler i yttervegger som forventet for byggeår.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til at fuktighet blir fanget i kjelleren, noe som kan føre til mugg- og sopp-skader.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilerings kan bedres ved alternative løsninger.

TG 2

Spesielle observasjoner

Det er boret hull i utforet yttervegg i kjellerstue og utført stikkvise fuktmålinger på panel i bunn av vegger og i oppforet tregulv.

Yttervegg består av betong-mur svartpapp rett på muren, med utlekting og isolering før innvendig panel.

Det har blitt målt over 16,9 vektprosent fuktinnhold i treverket, noe som er tett på grensen for skadelig fukt i konstruksjon.

Fuktindikasjon målinger på murvegger viser forhøyede indikasjoner i nedre del av vegger og på brtonggulv.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til forhøyet fuktinnhold i trevirke kan sees i sammenheng med at vegger/gulv mot grunn er bygget opp som en risikokonstruksjon. Dette kan føre til at oppforede/utforede gulv/vegger over tid kan bli angrepet av sopp- og råteskader.

Det antas at når konstruksjonene ble oppført, så ble ikke dette ansett som

en risikokonstruksjon, men nyere erfaringer har vist seg at dette ikke er en anbefalt løsning og bruke i konstruksjoner mot grunn. Boligen er bygget i 1965 og har da mest trolig ingen fuktsperre mot grunn. Her er det mest trolig snakk om kapitulært oppsug fra grunnen/defekt drenering/kondens som er årsaken til problemet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fukt i konstruksjoner utbedres ved at konstruksjonene må bygges etter SINTEF Byggforsk sine retningslinjer for rom under terreng.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Bilder

Fuktmåling i oppforet tregulv i kjellerstue viser tegn til forhøyede verdier mot yttervegger.



Fullt utslag på indikasjon måling på nedre del av murvegg mot kjellergulv i vedbod.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.

Badet er i følge eier oppgradert i 2016 i egenregi (ufaglært), ingen dokumentasjon.

(Se samlet post under Bad)

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da fliser har en noe ufagmessig utførelse og det er tanderinger mellom enkelte fliser.

Noe mugg på fuger i dusj.

TG 2

Overflater - Vegger

Baderomsplater på vegger.

TG 2

Overflater - Himling

Malt slett himling.

TG2 vurderes da det er enkelte fuktskjolder/roser samt avskallinger i himlingsoverflate.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er ikke tilfredsstillende eller ikke til stede. (Se samlet post under Bad)

Estimert kostnad:

0,-

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

God tilførsel av vann.

God avrenning fra servant.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

TG 3

Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon. (Se samlet post under Bad)

Årsak / Konsekvens:

Fungerende ventilasjon på badet er svært viktig, både for deg og boligen.

På badet genererer store mengder med fukt. Det er derfor viktig at fukten ventileres ut av boligen, slik at den ikke gir deg helseplager eller at skader på huset oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra bad.

Det anbefales at det etableres tilluftsspalte under dør.

Estimert kostnad:

0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Se samlet sum under underliggende post: Bad.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et
sjablongmessig
anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra
håndverkere.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Av innredninger finnes enkel servanttinnredning med slett front som har
overliggende speilskap.

Frittstående toalett og dusj med dusjgarnityr på vegg.

TG2 vurderes da det innredning har svelling og avflassing.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble boret hull i vegg fra underskap i hjørnet på kjøkken inn mot dusj på bad
og inspisert og fuktmålt uten at det var forhøyede fuktverdier her.

Det ble søkt etter fukt på overflater i rommet og på tilgjengelige tilstøtende
overflater under befaringen, der det ble avdekket noe forhøyede fuktindikasjoner
på gulv/nedre del av vegger. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i
tilstøtende/lukkede konstruksjoner.

(Se samlet post under Bad)

TG 3**Bad**

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i den generelle tilstanden.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter
standardens krav.

Det er ikke etablert noen form for ventilasjon i rommet.

Det ble søkt etter fukt på overflater i rommet og på tilgjengelige tilstøtende
overflater under befaringen, der det ble avdekket noe forhøyede fuktindikasjoner
på gulv/nedre del av vegger. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i
tilstøtende/lukkede konstruksjoner.

(Se samlet post under Bad)

Årsak / Konsekvens:

En bad med skader/utett membran kan føre til svært kostbare fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet tilstand på tettesjikt. Badet
kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, ved eventuelle
lekkasjer, vil ikke våtrommet holde tett.

Estimert kostnad:

250 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et
sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det
innhentes tilbud fra håndverkere.

Bilder



Ingen membran ved sluk. Sluk er ikke midtstilt på slukrist.



Mugg på fuger i dusj. Ufagmessig utførelse på baderomsplater/fliser.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran
for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg på gulv.
Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall
på gulv mot sluk, samt sprekker i skjøter på belegg.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt tiltak:

Legge nytt Våtromsbelegg på gulv med oppkant opp på vegger.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte murvegger med normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Malt betong himling med normal bruksslitasje.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg på gulv som fungerer som membran/tettesjikt.

Årsak / Konsekvens:

Manglende membran i rommet kan føre til svært kostbare fuktskader ved
en vannlekkasje.

Anbefalt tiltak:

Legge nytt Våtromsbelegg på gulv med oppkant opp på vegger.

Estimert kostnad:

50 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et
sjablongmessig anslag. For korrekt
pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere.

TG 2**Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av kobberør.
Avløpsrør av plast.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

TG 1**Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål.
Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.
Varmtvannsbereider er plassert i rommet.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegger er av mur/betong. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikator der det registreres forhøyede fuktindikasjoner i bunn av vegger mot gulv. Dette kan være tegn på kapillært oppsug fra grunnen.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv med normal bruksslittasje.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt tapet på vegger med normal bruksslittasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt betong i himling med normal bruksslittasje.

TG 2**Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon.
TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventileringsløsning kan bedres ved alternative løsninger.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Frittstående toalett med normal bruksslittasje.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet i hovedsak er fra 1965, men er noe oppgradert i 2009.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Laminat på gulv med sprekker i skjøter, avskallinger og brukssliitasje.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulv byttes.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte slette flater.

Vinylplater på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning

TG 2

Overflater - Himling

Malt slett himling.

TG2 vurderes da det er svelling, oppsprekking og fuktskjolder mot pipe.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avviket utbedres om avviket skal lukkes.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast og støpejernsrør.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut i sin helhet.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over komfyr med rør ut av yttervegg.

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Enkelte overskap med glass fronter. Laminat benkeplate og stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagskum + 1-greps blandebatteri. Vinyl/laminat veggplater over benker. Det er montert belysning og stikkontakter over benk.

Frittstående komfyr og kjølfrysenskap.

TG2 vurderes da det registreres enkelte hakk/bruksmerker/svellinger på innredningen.

Innredning av eldre dato. Innredning har svelling og avflassing.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avviket utbedres om avviket skal lukkes.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Etasjeskiller av støpt betong.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm. Ellers noen mindre lokale skjevheter,
normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG1 for etasjeskiller iht NS 3600.

TG 2**Gulv på grunn**

Gulv på grunn av betong.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:
Største totalt målte avvik i rom var 16 mm. (I kjellerstue.)
Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.
Lokalt avvik 6 til 10 mm. Totalt avvik 9 til 16 mm.

Anbefalt tiltak:

Noen målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.
Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført.
Ved evt. utskifting av gulv bør undergulv kontrolleres opp mot høyst
tillatte plan avvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det er forskjell på
toleransekrav til et hvert produkt).

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Åpen tretrapp med belegg i trinnene.
TG2 vurderes da det er observert små skader eller slitasje på overflater.
Lysåpninger i mellom trinnene og i rekkverket er ikke iht. dagens forskriftskrav.
Høyde fra de nederste trinn og opp til himling er noe lavere enn dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Utbedre åpninger til dagens krav. avvik må utbedres om avvik skal lukkes.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Indre Østfold brann og redning IKS.

Pipen ble ifølge eier feiet sist i 2015 og det ble utført kontroll i 2023.

Vurdering / Avvik

TG IU

Ildsteder

Pelletsovn i kjellerstue.

Peisovn i stue/spisestue.

TG IU

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har ingen vesentlige synlige sprekker på befaringsdagen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Loft

Saltak i trekonstruksjon. Kaldt loft med lufting i raft. Adkomst til kaldloftet via loftsluke med stige fra gang.

Det er etablert noe gulv for lagring i midtpartiet. Takstmann har inspisert loftet.

TG2 vurderes grunnet:

Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på takspærre og mugg på rupanel.

Lufting fra antatt bad kommer ut på loft og er ikke ført over tak.

Defekt fluenetting i raft.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser.

Bilder



Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på takspærre og mugg på rupanel.



Lufting fra antatt bad kommer ut på loft og er ikke ført over tak.



Ingen forhøyede fuktverdier på befaringssdag i rupanel ved rennmerker ved pipe.



Tegn til at det tidvis kommer inn vann ved pipe. Rennmerker på takspærre og pipe.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

Dagslysflate

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til dagslysflate i henhold til dagens forskrift med unntak av kjellerstue der vindu er stengt utvendig med plater under balkong.

Takhøyde

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til takhøyde i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Rom i underetasje har romhøyder på ca. 2,03 m - 2,09 m

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Radon gir økt risiko for lungekreft. Når du puster inn luft som inneholder radon, bestråles lunger og luftveier. Årlig medvirker radon til rundt 370 nye tilfeller av lungekreft i Norge.

Risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden. Jo høyere radonnivået er, jo høyere er risikoen. Men det er ikke bare radonnivået som har betydning, det er også hvor mange år du oppholder deg ved for høye nivåer.

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr.: 52 Bnr.: 481

Bygningsansvarlig:
Magne Lindhjem
Opprettet: 05.09.2024
Utskrift: 07.10.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Markfossveien 133
1860 Tregstad
E-post: magne@smaatakt.no
Telefon: 95001069



Smaalenene takstcenter
Takstingenier J. Hekm-Johansen

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med godkjente verdier.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Kvikkleire - Aktsomhet

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Bilder



3118-52-481-0-0 | Blunkeslettveien 13, 1809 ASKIM

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat.
Deler av eiendommen ligger i Kvikkleire - Aktsomhetsområde.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

I hovedsak belegg, parkett på gulvene med bruksslitasje. Det registreres stedvis en del knirk i gulvene.

Årsak / Konsekvens:

Ved knirk i gulv vil dette kunne gi redusert komfort da gulvet vil kunne fremstå forstyrrende, samt at det kan være en kilde til estetisk misnøye. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/ bjelkene.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes. Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

TG 2

Overflater - Vegger

I hovedsak malte slette flater, malt panel og tapet på veggoverflater med bruksslitasje.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes. Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

TG 2

Overflater - Himling

I hovedsak malte slette flater, malt panel og malte plater i himlinger med bruksslitasje.

Anbefalt tiltak:

Det må påregnes overflate oppussing ved kjøp av boligen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon med stedvis klaffeventiler i yttervegg og i topp av vinduskarmer som forventet for byggeår.

Andre rom (eksklusive spesialrom) Garasje

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje

Garasjen i forlengelse/Innebygget i huset på ca. 13 kvadratmeter.
Støpt plate på mark, vegger av betong/siporex med takkonstruksjon/etasjeskillet av støpt betong.
Innlagt strøm. Vippe port. Ca. Innkjøringsmål (b x h) 2,20 m x 1,80 m

TG2 vurderes da garasje fremstår med generelt alder/bruksslittasje og har vedlikeholdsbehov. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Det er fuktskjolder/avskallinger og forhøyede fuktindikasjoner i bunn av vegger og på gulv.

(Antatt grunnnet defekt drenering/kapitelært oppsug fra grunnen.)

Anbefalt tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i kobber. Stoppekran og vannmåler er i vaskerom.
TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å installere waterguard i boligen med sensor plassert ved hvert vannuttak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Ved renovering, påse at alle forhold med røranlegg mv. dokumenteres.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige avløpsrør i støpejernsrør.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG2 vurderes da røropplegg er av eldre dato og har passert mer en 50% av forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegg skiftes ut i sin helhet.

Ved renovering, påse at alle forhold med sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Høiax bereder, på 200 liter fra 2009 er plassert i vaskerom i kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt.

Anbefalt tiltak:

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

Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig ventilasjon med stedvis klaffeventiler i yttervegg som forventet for byggeår.

TG2 vurderes iht. NS 3600 (bransjestandard for tilstandsgrader) som gir TG2 ved naturlig ventilasjon - uavhengig av opplevd kvalitet på inneluft.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig/manglende ventilasjon i boligen kan potensielt få flere uheldige konsekvenser. Det kan føre til allergier, sykdom og generelt dårligere helse, samt bidra til fremvekst av mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes om ventiler kan bedres ved alternative løsninger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn balansert ventilasjonsanlegg.

TG IU

Eier opplyser følgende:

- Varmekabel i gulv på bad fra 1965.
- Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2007.
- Pelletsovn i kjellerstue.
- Peisovn i stue/spisestue.
- Varmesentraler er ikke funksjonstestet av takstmannen. Ikke vurdert på tilstand.
- Eier opplyser at varmekilder fungerer som de skal.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1965	Store deler av el-anlegget fremstår urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent, ingen dokumentasjon er fremvist.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Det er ikke fremvist dokumentasjon på el-tilsyn på det elektriske anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Eier opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Eier opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget som eier har kjennskap til.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse/nummer merking i sikringsskap fremstår noe ukomplett.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ingen dokumentasjon er fremvist.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tette.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler/er ikke fremvist samsvarserklæringer på deler av utførte arbeider.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap er plassert i bod i kjeller med skrusikringer og noen automatsikringer.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på innstallering/arbeider utført på det elektriske anlegget.

Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han ikke besitter tilstrekkelig kompetanse.

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr.: 52 Bnr.: 481

Bygningsansvarlig:
Magne Lindhjem
Opprettet: 05.09.2024
Utskrift: 07.10.2024

Smaalenene Takst AS
Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Morkfossveien 133
1860 Tregstad
E-post: magne@smaatakst.no
Telefon: 95001069



Smaalenene takstenter
Takstingenier J. Hekm-Johansen

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter. Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branseller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Selveier enebolig

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien er basert på analyse av sammenlignbare salg, justert for størrelse og teknisk tilstand. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Områdebeskrivelse

Eiendommen har en høyt og flott beliggenhet med utsikt over omkringliggende bebyggelse. Kort gange til barneskole, ungdomsskole, barnehage, friområder, idrettsanlegg, bygdetunet, golfbanen, m.m. 1,5 km fra sentrum med fasiliteter som Østfoldbadet, kjøpesenter, forretninger m.m.

Reguleringsmessige forhold

Forholdene på- og rundt tomten er ment til boligbebyggelse.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Grøtvedtgata 2, 1807 ASKIM	125 m ²	02.05.2024	3 450 000,-	27 600,-	1949	4 stk
Sletta 20, 1807 ASKIM	122 m ²	24.06.2024	3 400 000,-	27 869,-	1968	2 stk
Åslia 63, 1808 ASKIM	108 m ²	06.05.2024	3 900 000,-	36 111,-	1981	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 700 000,-

Blunkeslettveien 13

1809 Askim

Gnr.: 52 Bnr.: 481

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 05.09.2024

Utskrift: 07.10.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133
1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsentral
Takstingeniør J. Hekm-Johansen

Signatur

Signatur

Trøgstad - 07.10.2024

Sted - Dato

Magne Lindhjem

MAGNE LINDHJEM

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Wormald	David Ian Wormald
Gateadresse	
Blunkeslettveien 13	
Poststed	Postnr
ASKIM	1809
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	00021787434

Document reference: 1113250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Soppskader i sponplater rundt dusjen. (Nå fjernet.)

Initialer selger: EW, DIW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250046

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt Fotbeslag til pipe (Kiserud) Utskifting av Vindskier. Utskifting av noen bord i utervegen Utskifting av Kjeller vinduer.

Arbeid utført av

Blikkenslager Rune Kiserud

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smaalenene Takst AS Magne Lindhjem Tilstands rapport

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

Document reference: 1113250046

Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1113250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Wormald	cac49bbdd3372fb5db74739 348804005510742a2	16.02.2025 11:22:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Wormald	35c0c54215a212e499477b1 191c5a62a341e3c13	16.02.2025 11:19:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250046

- 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

Blunkeslettveien 13 - Nabolaget Korsegård - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørli Linje 40, 41, 400, 403	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	6 min 0.4 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 2.4 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	23 min 2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min 2.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 12.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

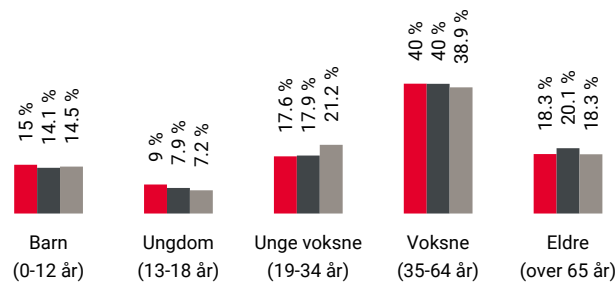
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsegård	1 391	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.6 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	10 min 0.7 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Korsegården	7 min
Coop Extra Askim Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100



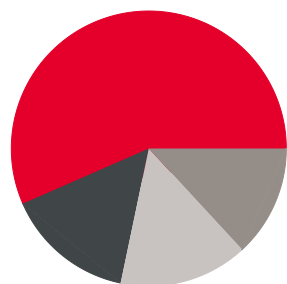
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽	Sørli - balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Grøtvet skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
🚴	Family Sports Club Askim	15 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Askim	18 min	🚶

Boligmasse



56% enebolig
15% rekkehus
13% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

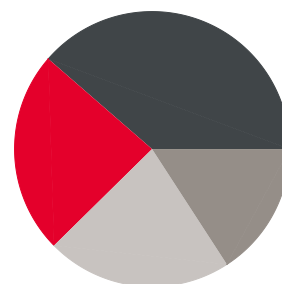
17 min 🚶



Vitusapotek Askim

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

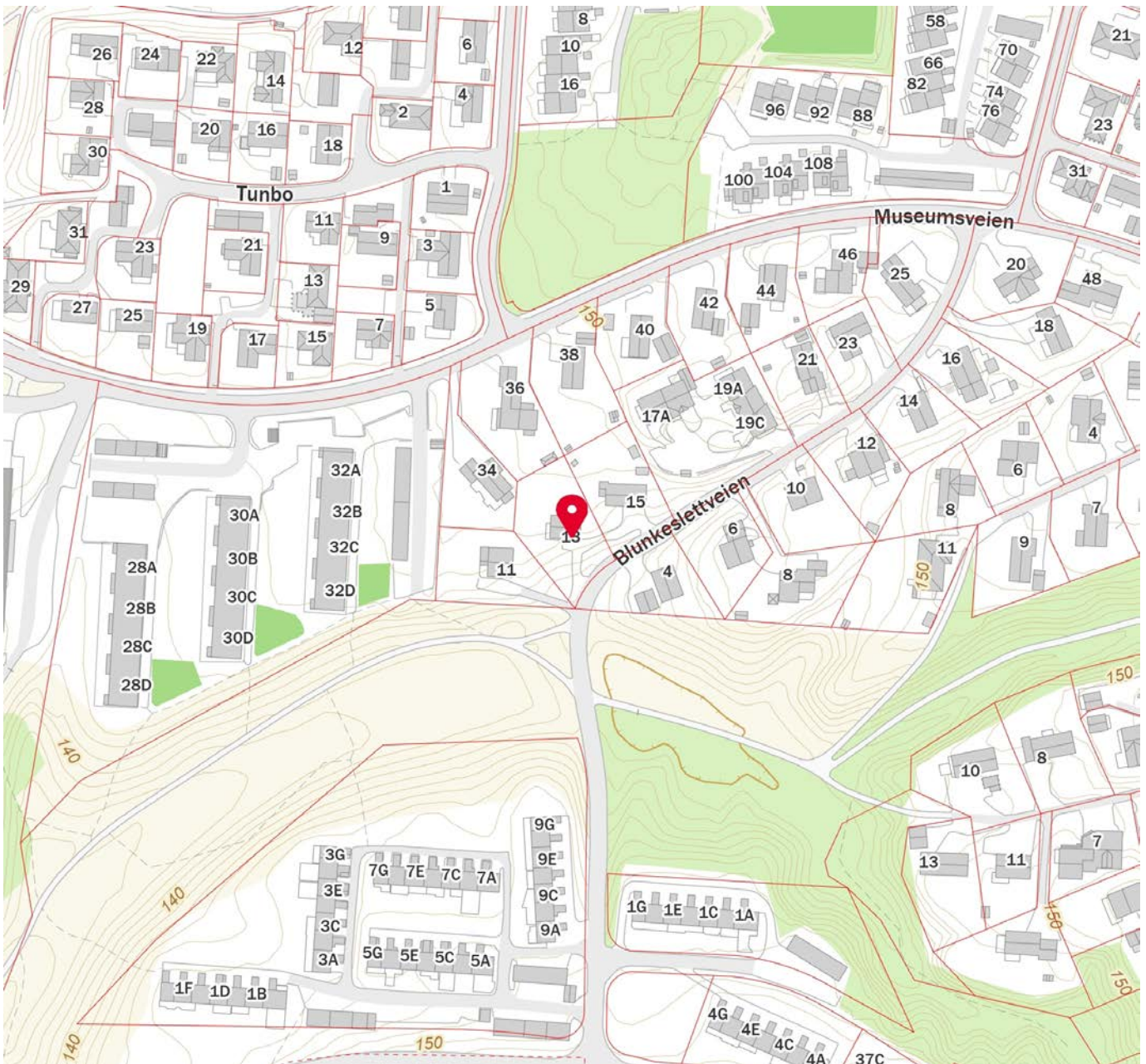
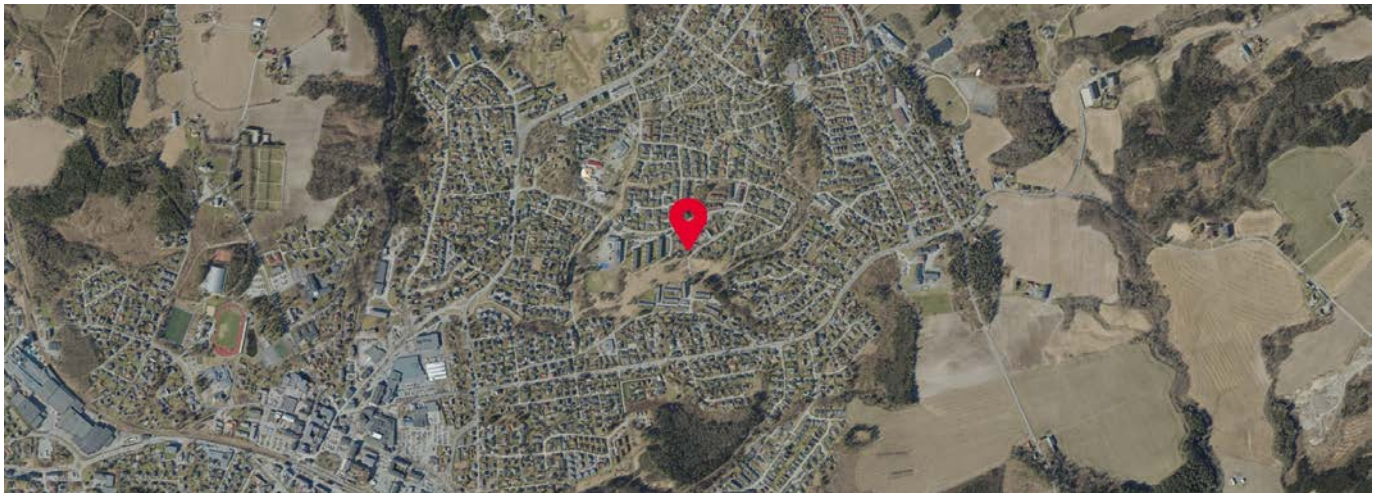
Korsegård

Askim

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Blunkeslettveien 13
1809 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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