

The image shows a bright, modern living and dining area. The ceiling is a prominent feature, made of white horizontal slats. The walls are light grey with white wainscoting. A large blue sectional sofa with yellow accent pillows is the centerpiece. In front of it is a dark wood coffee table with a small cactus. To the left, a wooden dining table with a bowl of fruit and a modern floor lamp are visible. A window on the right shows a view of a house and trees.

aktiv.

Båstadveien 635, 1866 BÅSTAD

**Praktisk selveierleilighet i 2. etg.
med god planløsning - 2 soverom**



Eiendomsmegler

Nofel Alexander Aarsteinsen

Mobil 403 06 071

E-post Nofel@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Felleskostn.: Kr 945,-
Selger: Theodora Kotsi
Fotios Gkigkelos

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Tomtstr.: 2696.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 758, bnr. 42
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1102250015

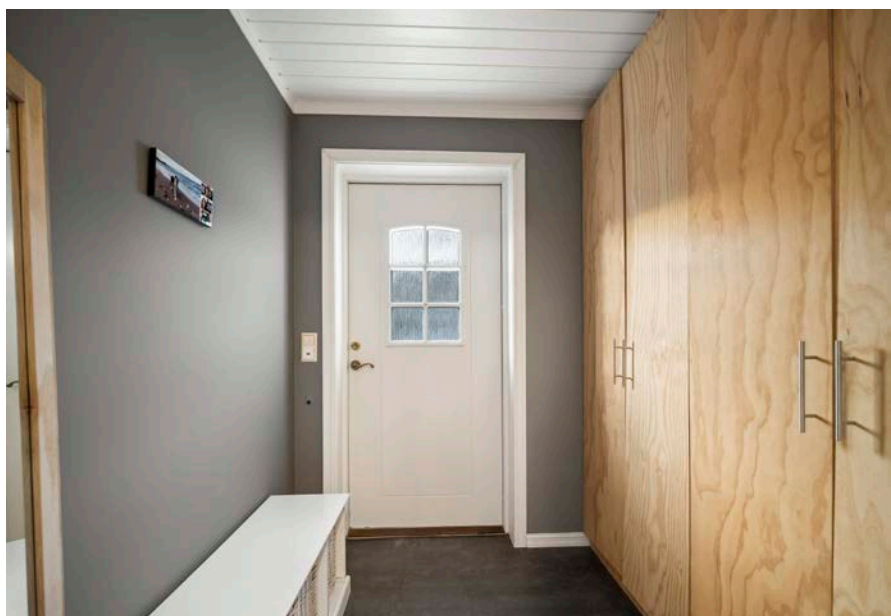
Praktisk selveierleilighet i 2. etg. med god planløsning - 2 soverom

Velkommen til Båstadveien 635!

Her finner du en praktisk leilighet beliggende i 2 etasje. Fra inngangspartiet er det inn i vindfang - romslig stue med åpen kjøkkenløsning - 2 soverom, bad/vaskerom.

Leiligheten er en selveid leilighet beliggende i sentrum av Båstad. Det er totalt 6 leiligheter. Det er nærbutikk og bensinstasjon i nærområdet. Felles parkering på utsiden av leilighetene.

Eiendommen ligger midt i Båstad sentrum. Inntil fylkesvei 22 med direkte adkomst fra denne. Båstad har et flott idrettsanlegg med bl.a. kunstis skøytebane. I 1.etg. er næringslokale med kafeteria, pub og motell. På naboeiendommen er verksteddrift. Området består ellers av landbruksområder og boligbebyggelse. Flotte natur- og friluftsområder, fiskevann og jaktterreng. Det er ca. 7 km fra Skjønhaug.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

På de byggemeldte tegningene er det vist en bod med tilkomst fra entréen.

Denne boden er nå integrert i stuen, og endringen er søknadspliktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2696.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige omgivelser, med gode lys- og solforhold.

Tomten er opparbeidet med gruslagt adkomst, plenarealer og naturlig vegetasjon.

Terrenget er tilnærmet flatt med noe naturlig helning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og rolig område i Båstad, i Indre Østfold kommune.

Området preges av spredt bebyggelse, naturskjønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv.

Nærområdet byr på turstier, landbruksområder og generelt gode rekreasjonsmuligheter.

Området har adkomst via offentlig vei, og det er rimelig avstand til kollektivtransport. Nærmeste større tettsted med handelsmuligheter og servicetilbud er Mysen, som ligger omtrent 15–20 minutters kjøring unna.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hvoedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse. Bygningen er kombinert næringsbygg i 1.etg og leiligheter 2.etg

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er Båstad skole, som ligger i rimelig avstand fra eiendommen. Skolen har gode utearealer og ligger i nærheten av Båstad kunstisbane, som gir muligheter for fysisk aktivitet året rundt. Båstad barnehage er den nærmeste barnehagen, beliggende i skogkanten med egen naturlekeplass og grillhytte.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje i et småhus med næringslokale i 1. etasje. Leiligheten ble oppført i 2002, og har et bruksareal på 70 kvm. Bygget er gjenoppført etter en brannskade.

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

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

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

Nedre del av bygget består av næring hvor yttervegger er komplementert med fasadeplater.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Vestvendt terrasse ved inngangspartiet, som er den del av fellesarealet, målt til ca. 23 kvm mellom leveggene.

Terrassens konstruksjon og terrassebord er oppført i impregnert trevirke.

Rekkverket er i malt trevirke og har en høyde på ca. 90 cm.

De utvendige trappene, oppført i trekonstruksjon, er en del av sameiets fellesareal.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Standard

KJØKKEN

Klassisk kjøkken fra byggeåret i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har profilerte hvite fronter, en laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.

Det er belysning under overskap og fliser på veggen over benkeskapene.

I 2022 ble det installert nye hvitevarer, inkludert komfyr, kjøll-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten.

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut fra byggeår.

VÅTROM

Badet har flislagt gulv og vegger, samt en hvit høyglans baderomsinnredning med glatte fronter.

Servanten er integrert i en helstøpt plate, med et kromfarget blandebatteri.

Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Videre er badet utstyrt med et dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler.

Ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

DIVERSE

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeåret er plassert under kjøkkenbenken.

Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i gang.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det er installert elbillader, utført av Smaalenene Elektro AS.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Veggkonstruksjon, TG 2:

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lokale råteskader i trekledning på fasade mot øst er påvist.

Vinduer, TG 2:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Dører, TG 2:

Det er påvist slitasje på døren samt manglende vedlikehold.

Tettelisten er ødelagt, og den nedre delen av dørbladet viser tegn til svelling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG 2:

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater, TG 2:

Det er synlige tegn til bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, men ingen større skader av betydning ble registrert.

Det er fremlagt en skaderapport utarbeidet av takstmann og bygningsingeniør Isak Bendiksen Jordal på vegne av Crawford & Company (Norway) AS.

Skaden som ble reklamert på, omfatter fuktmerker og sprekker i vegg.

Skadene som ble reklamert på i 2022 er fortsatt til stede.

Det er også enkelte større hakk i parketten i stuen.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG 2:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

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

Radon, TG 2:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendige dører, TG 2:

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

Enkelte dører må justeres.

Overflater gulv i bad, TG 2:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist riss i fugene, bom i flisene, samt enkelte løse fliser.

Sluk, membran og tettesjikt i bad, TG 3:

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen.

I etterkant har eier sendt inn et bilde av sluket.

Bildet viser at det er påført smøremembran, men klemringen er ikke synlig.

Siden det ikke er synlig membran i overgangen mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås om tettesjiktet er korrekt utført.

Dersom denne overgangen ikke er tett, kan stigende vannivå i sluket føre til vanninntrengning i konstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktskader.

Eier har ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at overgangen mellom sluk og

klemring er forskriftsmessig utført og at tettheten er sikret i henhold til gjeldende krav.

Ventilasjon i bad, TG 2:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks spalte/ventil ved dør.

Overflater og innredning, stue og kjøkken, TG 2:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Kravet om komfyrvakt ble innført i 2010.

Så lenge eier ikke har gjort endringer på den faste installasjonen, for eksempel ved å skifte støpsel ved bytte av komfyr, er det ikke krav om ettermontering av komfyrvakt.

Tilsvarende er det ikke krav om ettermontering av lekkasjesikring med Waterguard.

Dersom rørføringer hadde blitt skiftet ut, ville dette kravet imidlertid vært gjeldende.

Vannledninger, TG 2:

Det er påvist korrosjon i skapet og irring på rørene.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Ventilasjon, TG 2:

Tilluftsventilene i veggene er underdimensjonerte og ble observert lukket og overmalt under befaringen.

Elektrisk anlegg, TG 3:

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet.

Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400).

Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Det er hull i sikringsskap og manglende kursfortegnelse.

På bakgrunn av påviste avvik vil takstmannen anbefale å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er installert nye hvitevarer, inkludert komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten.

Det er lagt ny parkett i stue, kjøkken og gang, samt nytt laminatgulv i entré.

Alle vegger, himlinger og dører er malt.

På bad/vaskerom er det installert ny baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett, og gulvflisene er fuget på nytt.

I tillegg er ytterdøren malt opp.

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Det er tilrettelagt for parkering på egen grunn.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

5567702

Radonmåling

Radon, TG 2:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner, o.l.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 10 214

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

Kommunal avgifter

Fellesutgifter

Forsikring/innbo

Strøm

Tv/Internett

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/1006

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer forsikring på bygning, utvendig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 945

Andel fellesformue

Kr 21 307

Andel fellesformue dato

21.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Båstadveien 635

Organisasjonsnummer

916461887

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Brænds Økonomi A/S

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 758, bruksnummer 42, seksjonsnummer 5 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/758/42/5:

26.02.1982 - Dokumentnr: 1311 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3118 Gnr:758 Bnr:42 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2015 - Dokumentnr: 640057 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 929/1006

Ny seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/1006

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.05.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2003.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:

Navn: Gang-/sykkelveg Heiås-Venta, Id 012219810002.

Formål: Annen veigrunn og kjørevei.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse, bebyggelse og anlegg.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 4.8 Byggegrenser langs vei, står det:

Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.

Bokstav b): Langs Rv22 gjelder en byggegrense på 50 meter.

Eventuelle byggetiltak på eiendommen er avhengig av søknad om, og innvilgelse av, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

56 350 (Omkostninger totalt)

67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 267 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 270 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast pris basert vederlag tilsvarende 45 000kr for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Fotograf
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 19 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 5 875 Eierskiftegebyr
- 5 188 Innhenting opplysninger forretningsfører
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 071

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nofel Alexander Aarsteinsen
Eiendomsmegler
Nofel@aktiv.no

Tlf: 403 06 071

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim

Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

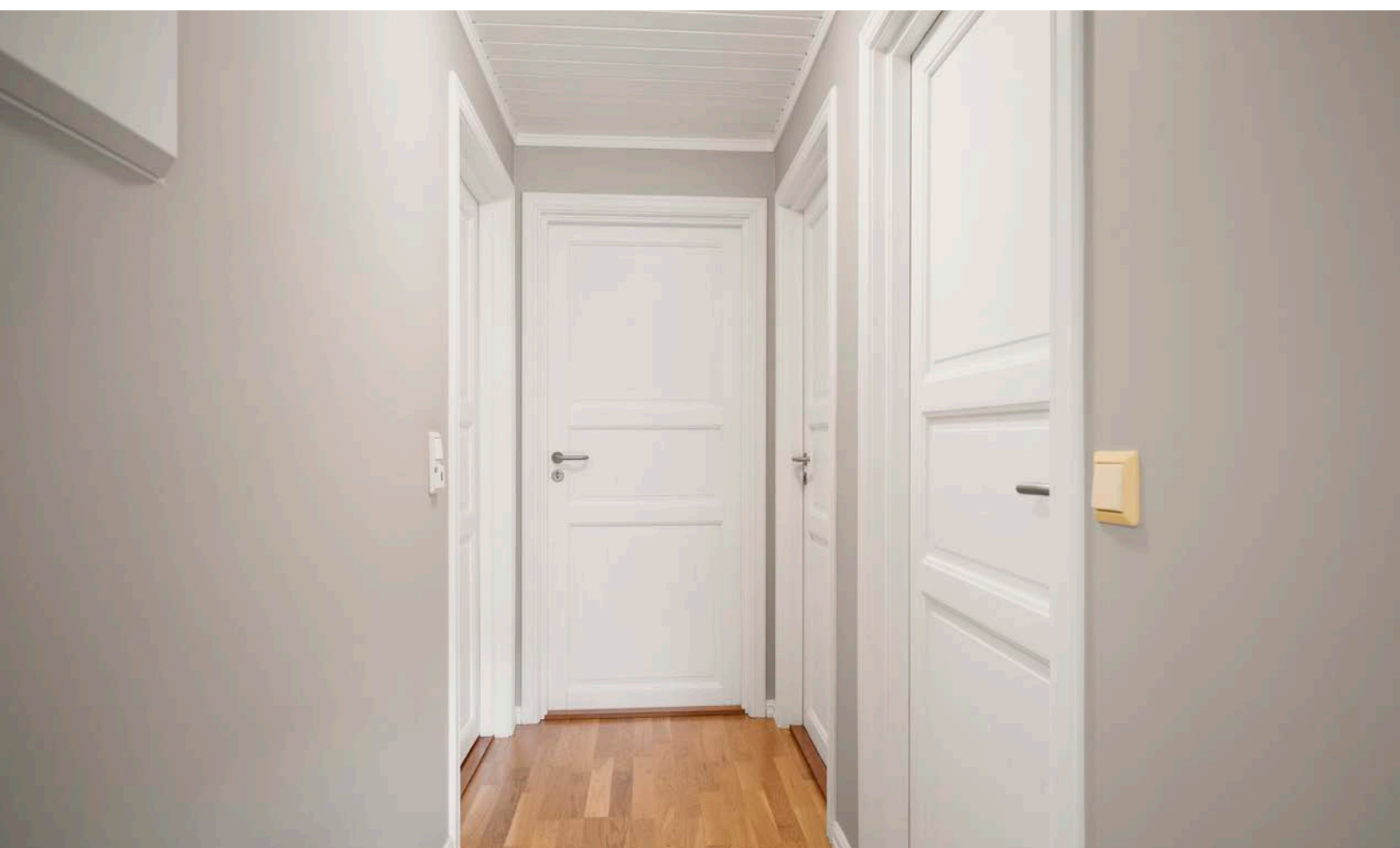
03.03.2025









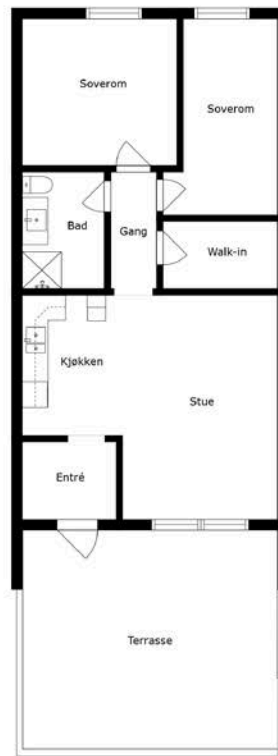












Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Båstadveien 635, 1866 BÅSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 758, bnr. 42, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1680

Referansenummer: AZ1733

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en selveierleilighet i et småhus med næringslokale i 1. etasje. Leiligheten ligger i 2. etasje, har et bruksareal på 70 m² og ble oppført i 2002, med ferdigattest fra 2003. Bygget er gjenoppført etter en brannskade.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bod, bad og to soverom. Ved inngangspartiet er det en vestvendt terrasse som er en del av fellesarealet. Takstmann har målt arealet mellom leveggene til ca. 23 m².

Det er foretatt en visuell besiktigelse kombinert med enkelte målinger. Oppvarming består av varmekabler på badet, samt elektrisk oppvarming med panelovner og lignende.

Innvendige overflater ble modernisert i 2022. Kjøkkenet, fra byggeåret, har en klassisk utforming i åpen løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, en laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap og fliser på veggen over benkeskapene. I 2022 ble det installert nye hvitevarer, inkludert komfyr, kjøl-/frysenskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Badet har flislagt gulv og vegger, samt en hvit høyglans baderomsinnredning med glatte fronter. Servanten er integrert i en helstøpt plate med et kromfarget blandebatteri. Over servanten er det et speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med et dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

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

Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige omgivelser, med gode lys- og solforhold. Tomten er opparbeidet med gruslagt adkomst, plenarealer og naturlig vegetasjon. Den gir gode muligheter for uteopphold og tilrettelegging for leke- og oppholdsarealer. Terrenget er tilnærmet flatt med noe naturlig helning, som bidrar til god drenering. Eiendommen har adkomst via offentlig eller privat vei, og det er tilrettelagt for parkering på egen grunn. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Tomten grenser delvis til åpne landskapsområder, noe som gir en naturnær opplevelse og gode muligheter for rekreasjon.

Tomtens utnyttelse er i samsvar med områdets reguleringsplan, men eventuelle endringer eller utvidelser bør avklares med kommunen.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser

seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Firemannsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår .

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

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

*Ikke besiktiget, sameiet er ansvarlig for vedlikehold. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nedre del av bygget består av næring hvor yttervegger er komplimentert med fasadeplater.

Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av lukket konstruksjonen uten mulighet for tilkomst.

*I boden er det tilrettelagt for en luke i himlingen, men eier opplyser at den ikke kan åpnes. Takstmann valgt på bakgrunn av opplysningene ikke undersøke forholdet ytterligere. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013. Boligen har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår. Vestvendt terrasse ved inngangspartiet, som er en del av fellesarealet. Takstmann har målt arealet mellom leveggene til ca. 23 m². Terrassens konstruksjon og terrassebord er oppført i impregneret trevirke. Rekkverket er i malt trevirke og har en høyde på ca. 90 cm.

*Det er ikke kjent hvor stor andel av fellesarealet som tilhører seksjonseier. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare dette.

De utvendige trappene, oppført i trekonstruksjon, er en del av sameiets fellesareal og har derfor ikke blitt besiktiget av takstmann.

*Trappen og rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av

- Gulv: Laminat i entré og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Malt panel.

Beskrivelse av eiendommen

*Overflatene ble oppgradert i 2022, med ny parkett i stue, kjøkken og gang, samt laminat i entré. Alle vegger, himlinger og dører ble malt.

Det er fremlagt en skaderapport utarbeidet av takstmann og bygningsingeniør Isak Bendiksen Jordal på vegne av Crawford & Company (Norway) AS. Skaden som ble reklamert på, omfatter fuktmerker og sprekker i vegg.

Takstmannen konkluderer med at skadene med høy sannsynlighet skyldes ufagmessig overflatebehandling av gipsvegger, særlig i skjøtene mellom gipsplater. Årsaken kan være feilaktig sparkling, for tynt lag med maling over sparkelremse (som fører til merker), eller feil bruk av, eller manglende, sparkelremse i skjøtene.

Boligen har betongelementer i etasjeskille.

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

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Innvendige malte fyllingsdører fra byggeår.

*Dørene ble malt i 2022

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv og vegger, samt en hvit høyglans baderomsinnredning med glatte fronter. Servanten er integrert i en helstøpt plate, med et kromfarget blandebeholder. Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Videre er badet utstyrt med et dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

*Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 20 mm. Våtrommet har et sluk i plast fra byggeår. Det var ikke mulig å bekrefte bruk av membran i sluk. Sluket er også plassert under dusjkabinett som begrenser muligheten for inspeksjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

*Eier opplyser at sanitærutstyret er blitt skiftet ut etter boligens byggeår.

Det er naturlig ventilering med ventil i tak.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var

i motsatt vegg av dusjsone. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverkøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Klassisk kjøkken fra byggeåret i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, en laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebeholder. Det er belysning under overskap og fliser på veggen over benkeskapene. I 2022 ble det installert nye hvitevarer, inkludert komfyr, kjøll-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.

Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkkenet, naturlig avtrekk på bad gjennom en ventil i himlingen.

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

En varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeåret er plassert under kjøkkenbenken.

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenken uten tilgjengelig tilkomst for inspeksjon eller vedlikehold. Manglende tilkomst kan gjøre det vanskelig å oppdage lekkasjer, korrosjon eller andre skader i tide, noe som øker risikoen for vannskader. Det kan også forlenge responstiden ved eventuelle feil eller behov for utskifting.

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til berederen for å muliggjøre regelmessig inspeksjon og vedlikehold. Dersom dette ikke er praktisk mulig, bør det vurderes å flytte berederen til en mer tilgjengelig plassering. Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Beskrivelse av eiendommen

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige omgivelser, med gode lys- og solforhold. Tomten er opparbeidet med gruslagt adkomst, plenarealer og naturlig vegetasjon. Den gir gode muligheter for uteopphold og tilrettelegging for leke- og oppholdsarealer. Terrenget er tilnærmet flatt med noe naturlig helning, som bidrar til god drenering. Eiendommen har adkomst via offentlig eller privat vei, og det er tilrettelagt for parkering på egen grunn. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Tomten grenser delvis til åpne landskapsområder, noe som gir en naturnær opplevelse og gode muligheter for rekreasjon.

Tomtens utnyttelse er i samsvar med områdets reguleringsplan, men eventuelle endringer eller utvidelser bør avklares med kommunen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

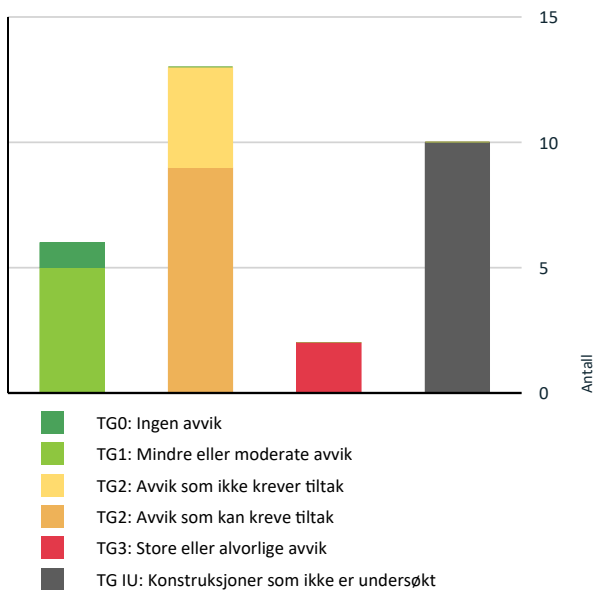
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På de byggemeldte tegningene er det vist en bod med tilkomst fra entréen. Denne boden er nå integrert i stuen, og endringen er søknadspiktig.

Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – krever søknad, selv dersom det ikke er gjort fysiske endringer i bygningen.

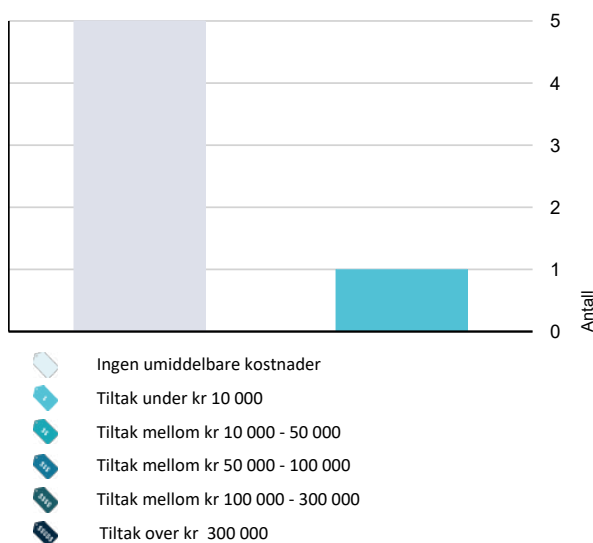
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2022	Kjøkken	I 2022 ble det installert nye hvitevarer, inkludert komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten.
2022	Modernisering	Det er lagt ny parkett i stue, kjøkken og gang, samt nytt laminatgulv i entré. Alle vegger, himlinger og dører er malt. På bad/vaskerom er det installert ny baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett, og gulvflisene er fuget på nytt. I tillegg er ytterdøren malt opp.
2013	Vinduer	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår .

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Nedløp og beslag

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

*Ikke besiktiget, sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Veggkonstruksjon

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

Nedre del av bygget består av næring hvor yttervegger er komplimentert med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lokale råteskader i trekledning på fasade mot øst er påvist

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker med lokale råteskader. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på treverket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av lukket konstruksjonen uten mulighet for tilkomst.

Tilstandsrapport

*I boden er det tilrettelagt for en luke i himlingen, men eier opplyser at den ikke kan åpnes. Takstmann valgt på bakgrunn av opplysningene ikke undersøke forholdet ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig kondensering på vindusglass indikerer høy luftfuktighet innendørs. Over tid kan dette føre til fuktskader på vinduskarmene, råte i treverket, soppvekst og redusert levetid på vinduene. Vedvarende kondens kan også svekke inneklimaet og føre til økt energiforbruk på grunn av varmetap gjennom vinduene.

Tiltak vil være å forbedre ventilasjonen i huset.

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

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist slitasje på døren samt manglende vedlikehold. Tettelisten er ødelagt, og den nedre delen av dørbladet viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den ødelagte tetningslisten kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og mulig fuktinntrengning. Svelling av dørbladet kan forverres over tid, noe som kan påvirke funksjonaliteten og levetiden til døren.

Tetningslisten bør skiftes ut for å opprettholde god isolasjon. Videre bør døren vurderes for nødvendig vedlikehold eller utskifting, spesielt hvis svellingen forverres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse ved inngangspartiet, som er en del av fellesarealet. Takstmann har målt arealet mellom leveggene til ca. 23 m². Terrassens konstruksjon og terrassebord er oppført i impregneret trevirke. Rekkverket er i malt trevirke og har en høyde på ca. 90 cm.

*Det er ikke kjent hvor stor andel av fellesarealet som tilhører seksjonseier. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare dette.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

📍 TG 1U Utvendige trapper

De utvendige trappene, oppført i trekonstruksjon, er en del av sameiets fellesareal og har derfor ikke blitt besiktiget av takstmann.

*Trappen og rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av

- Gulv: Laminat i entré og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Malt panel.

*Overflatene ble oppgradert i 2022, med ny parkett i stue, kjøkken og gang, samt laminat i entré. Alle vegger, himlinger og dører ble malt.

Det er fremlagt en skaderapport utarbeidet av takstmann og bygningsingeniør Isak Bendiksen Jordal på vegne av Crawford & Company (Norway) AS. Skaden som ble reklamert på, omfatter fuktmerker og sprekker i vegg.

Takstmannen konkluderer med at skadene med høy sannsynlighet skyldes ufagmessig overflatebehandling av gipsvegger, særlig i skjøtene mellom gipsplater. Årsaken kan være feilaktig sparkling, for tynt lag med maling over sparkelremse (som fører til merker), eller feil bruk av, eller manglende, sparkelremse i skjøtene.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige tegn til bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, men ingen større skader av betydning ble registrert. Skadene som ble reklamert på i 2022 er fortsatt til stede. Det er også enkelte større hakk i parketten i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongelementer i etasjeskille.

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

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

IG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører fra byggeår.

*Dørene ble malt i 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv og vegger, samt en hvit høyglans baderomsinnredning med glatte fronter. Servanten er integrert i en helstøpt plate, med et kromfarget blandedbatteri. Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Videre er badet utstyrt med et dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

*Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

IG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har malt panel med taklampe.

2. ETASJE > BAD

IG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist riss i fugene, bom i flisene, samt enkelte løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss i fugene, bom i flisene og løse fliser kan føre til fuktinntrengning, som igjen kan skade underliggende konstruksjoner og øke risikoen for vannlekkasjer. Over tid kan skadene forverres, noe som kan medføre behov for omfattende reparasjoner.

Det anbefales å utbedre fugene og feste løse fliser for å forhindre videre skader. Omfanget bør vurderes nærmere av fagperson, og dersom skadene er betydelige, kan det være nødvendig med en mer omfattende rehabilitering av overflaten.

Avvik i fallforhold betinger bruk av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra byggeår. Det var ikke mulig å bekrefte bruk av membran i sluk. Sluket er også plassert under dusjkabinett som begrenser muligheten for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen. I etterkant har eier sendt inn et bilde av sluket. Bildet viser at det er påført smøremembran, men klemringen er ikke synlig.

Siden det ikke er synlig membran i overgangen mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås om tettesjiktet er korrekt utført. Dersom denne overgangen ikke er tett, kan stigende vannivå i sluket føre til vanninntrengning i konstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktskader.

Eier har ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at overgangen mellom sluk og klemring er forskriftsmessig utført og at tettheten er sikret i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvenser:

- Dersom overgangen mellom sluk og klemring ikke er tett, kan vann sive inn i gulvkonstruksjonen ved stigende vannivå i sluket. Dette kan føre til fukt og skader i konstruksjonen

- Uten dokumentasjon på utførelsen kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt påført og at sluket er tilstrekkelig sikret mot lekkasjer. Dette øker risikoen for skjulte feil som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner.

For å avklare forholdet må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Eier bør fremskaffe dokumentasjon på utførte arbeider, inkludert spesifikasjoner for membranens utførelse og tilkobling til sluket.

Tilstandsgrad 3 (TG3) er satt med grunnlag i standardens krav. Likevel, grunnet usikkerhet rundt den faktiske utførelsen, kan det ikke utelukkes at det finnes en korrekt montert klemring og membran under smøremembranen. Dersom dette er tilfelle, vil det være membranens alder som begrenser gjenværende levetid.

Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er anslått til mellom 100 000 og 300 000 kroner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

*Eier opplyser at sanitærutstyret er blitt skiftet ut etter boligens byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var i motsatt vegg av dusjonen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Klassisk kjøkken fra byggeåret i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har profilerte hvite fronter, en laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap og fliser på veggen over benkeskapene. I 2022 ble det installert nye hvitevarer, inkludert komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Kravet om komfyrvakt ble innført i 2010. Så lenge eier ikke har gjort endringer på den faste installasjonen, for eksempel ved å skifte støpsel ved bytte av komfyr, er det ikke krav om ettermontering av komfyrvakt.

Tilsvarende er det ikke krav om ettermontering av lekkasjesikring med Waterguard. Dersom rørføringer hadde blitt skiftet ut, ville dette kravet imidlertid vært gjeldende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De påviste skadene er minimale og av ren estetisk karakter. Anbefaler ytterligere undersøkelser rundt kravet til komfyrvakt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.
Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er påvist korrosjon i skapet og irring på rørene.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjonen skyldes trolig manglende isolering i konstruksjonen, og ytterligere undersøkelser bør utføres av en fagperson. Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved tegn til irrdannelse, samt beskyttes mot fukt og kjemikalier. Dersom korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å forebygge lekkasjer og kostbare reparasjoner.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkkenet, naturlig avtrekk på bad gjennom en ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftsventilene i veggene er underdimensjonerte og ble observert lukket og overmalt under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Underdimensjonerte, lukkede og overmalte tilluftsventiler vil føre til redusert luftutskifting, dårlig inneklime og økt risiko for fukt- og kondensproblemer. Dette kan igjen bidra til muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen, spesielt vinduer.

Det anbefales å åpne og rengjøre ventilene for å gjenopprette lufttilførselen. Dersom ventilene fortsatt er utilstrekkelige, bør de byttes ut eller suppleres med flere for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Eventuelle malingslag som hindrer funksjonaliteten, bør fjernes.

TG II Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG II Varmtvannstank

En varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra byggeåret er plassert under kjøkkenbenken.

Varmtvannsbereideren er plassert under kjøkkenbenken uten tilgjengelig tilkomst for inspeksjon eller vedlikehold. Manglende tilkomst kan gjøre det vanskelig å oppdage lekkasjer, korrosjon eller andre skader i tide, noe som øker risikoen for vannskader. Det kan også forlenge responstiden ved eventuelle feil eller behov for utskifting.

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til bereideren for å muliggjøre regelmessig inspeksjon og vedlikehold. Dersom dette ikke er praktisk mulig, bør det vurderes å flytte bereideren til en mer tilgjengelig plassering.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Bygget er reseksjonert og bygget opp på nytt etter brann i 2002/2003

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Det er hull i sikringsskap og manglende kursfortegnelse.

På bakgrunn av påviste avvik vil det være anbefalt å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat for en slik kontroll vil ligge på mellom kr 7-10.000,-

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG IU Fuktsikring og drenering

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av en murkonstruksjon, komplimentert med utenpåliggende fasadeplater, og en betongsåle som utgjør fundamentet fra byggeåret.

*Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG IU Terrengforhold

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

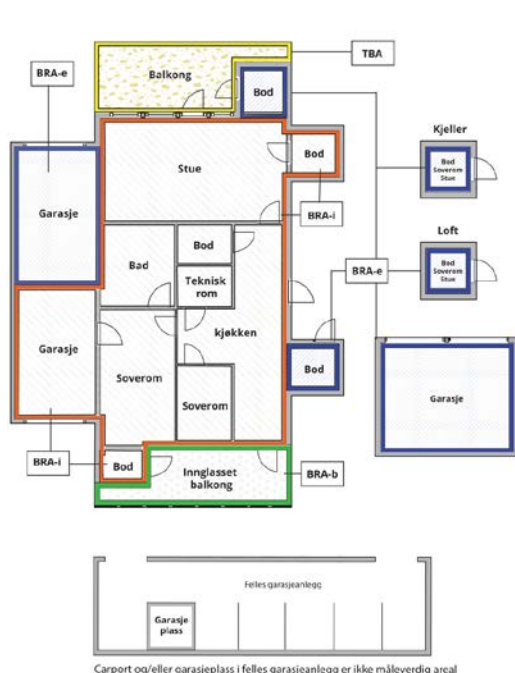
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	70			70	23
SUM	70				23
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bod, Bad, 2 Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På de byggemeldte tegningene er det vist en bod med tilkomst fra entréen. Denne boden er nå integrert i stuen, og endringen er søknadspliktig.

Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – krever søknad, selv dersom det ikke er gjort fysiske endringer i bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jmfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	65	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	758	42		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Båstadveien 635

Hjemmelshaver

Gkigkelos Fotios, Kotsi Theodora

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og rolig område i Båstad, Indre Østfold kommune. Området preges av spredt bebyggelse, naturskjønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv. Nærområdet byr på turstier, landbruksområder og generelt gode rekreasjonsmuligheter. Nærmeste barneskole er Båstad skole, som ligger i rimelig avstand fra eiendommen. Skolen har gode utearealer og ligger i nærheten av Båstad kunstisbane, som gir muligheter for fysisk aktivitet året rundt. For barnehagetilbud er Båstad barnehage det nærmeste alternativet. Barnehagen ligger i skogkanten og har et uteområde med egen naturlekeplass og grillhytte. Den har et stabilt personale og er en del av det kommunale barnehagetilbudet i Indre Østfold. Området har adkomst via offentlig vei, og det er rimelig avstand til kollektivtransport. Nærmeste større tettsted med handelsmuligheter og servicetilbud er Mysen, som ligger omtrent 15–20 minutters kjøring unna.

Samlet sett er dette et barnevennlig og rolig område med gode oppvekstvilkår, samtidig som det gir muligheter for et aktivt friluftsliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Ukjent, ikke mottatt opplysninger

Tilknytning avløp

Ukjent, ikke mottatt opplysninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg

Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige omgivelser, med gode lys- og solforhold. Tomten er opparbeidet med gruslagt adkomst, plenarealer og naturlig vegetasjon. Den gir gode muligheter for uteopphold og tilrettelegging for leke- og oppholdsarealer. Terrenget er tilnærmet flatt med noe naturlig helning, som bidrar til god drenering. Eiendommen har adkomst via offentlig eller privat vei, og det er tilrettelagt for parkering på egen grunn. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Tomten grenser delvis til åpne landskapsområder, noe som gir en naturnær opplevelse og gode muligheter for rekreasjon.

Tomstens utnyttelse er i samsvar med områdets reguleringsplan, men eventuelle endringer eller utvidelser bør avklares med kommunen.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.02.2025		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger	16.05.2001		Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	13.02.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	06.05.2003		Fremvist		Nei
Skaderapport	06.10.2002		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/A71733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250015	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fotios Gkigkelos	Theodora Kotsi
Gateadresse	
Båstadveien 635	
Poststed	Postnr
BÅSTAD	1866
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if.no
Polise/avtalenr.	611986

Document reference: 1102250015

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

Initialer selger: FG, TK

1

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

Små sprekker og merker er på vegger.

Filer

[4304746 - Skaderapport.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1102250015

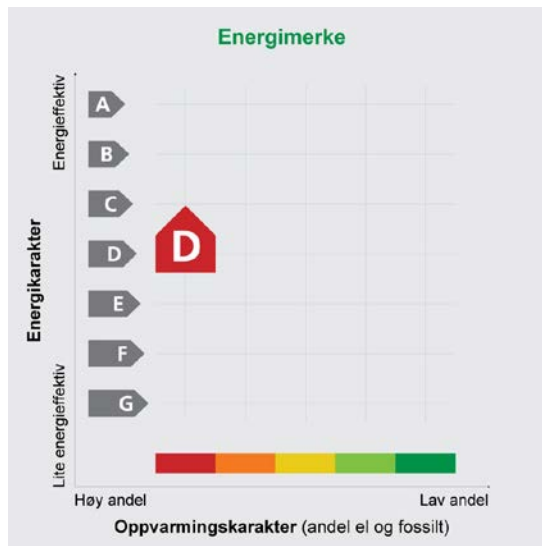
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fotios Gkigkelos	7ba200e6dfc729a31459e52 2986b805a4dff88a1	05.02.2025 14:12:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Theodora Kotsi	40e8f2f6dd83c6205fa92ea c95ecea9ffc030db	05.02.2025 11:00:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102250015

- 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>

Adresse	Båstadveien 635
Postnr	1866
Sted	BÅSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	42
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	147203497
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2019-980662
Dato	11.03.2019



Innmeldt av johannes fimland

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

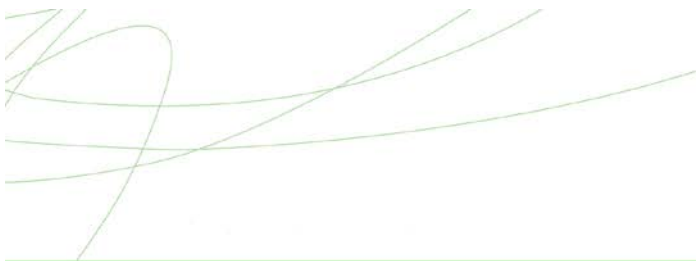
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

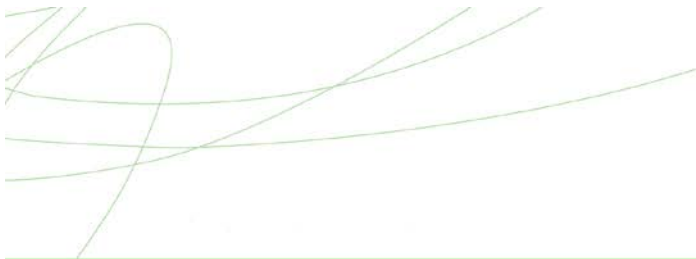
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



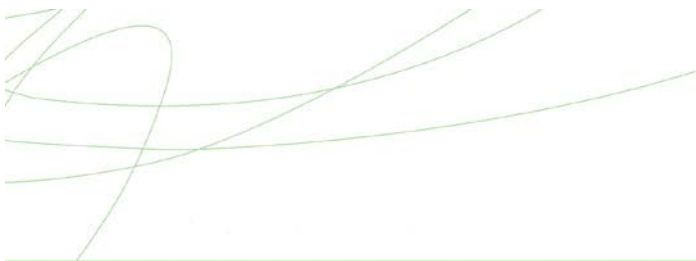
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Båstadveien 635
Postnr/Sted: 1866 BÅSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 11.03.2019 14:18:32
Energimerkenummer: A2019-980662
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: johannes fimland

Gnr: 158
Bnr: 42
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 147203497

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertilta

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**SAMEIEVEDTEKTER FOR
Båstadveien 635**

Bolig- og næringsbygg gnr. 158, bnr. 42 i Trøgstad

§ 1

Sameiets navn er **Båstadveien 635** (videre nevnt som Sameiet)

§ 2

Sameiet har til formål å ivareta driften av Sameiet, herunder vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

§ 3

Deltakerne i Sameiet er eierne av seksjonene 1 -7 som hver eier følgende ideelle andeler i Sameiet:

S.NR.	SAMEIEBRØK (Areal)	BOLIG/NÆRING	EIER
1	550	Næring	Båstad service senter AS
2	77	Bolig	Båstad servise senter AS
3	77	Bolig	Båstad service senter AS
4	77	Bolig	Båstad service senter AS
5	75	Bolig	Båstad service senter AS
6	75	Bolig	Båstad service senter AS
7	75	Bolig	Båstad service senter AS

(Sum totalt: 1006)

(Sum bolig: 456)

(Næring: 550)

Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes hoveddeler. Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 4

Seksjonenes hoveddel blir vist på seksjoneringstegninger.

Hver boligseksjon disponerer
(nr. = boligseksjon) og gjesteparkeringsplasser på egen tomt – gnr. 158, bnr. 42 i Trøgstad.

§ 5

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og er ansvarlig for kommunale avgifter/skatter for sin seksjon.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrettigheter. Enhver sameier er pliktig å melde utleie og salg av sin seksjon til Sameiets styre.

Den sameier som leier ut sin seksjon er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet på samme måte som sameieren er forpliktet til det. Sameier er ansvarlig for ethvert mislighold fra leierens side i forhold til Sameiet.

§ 6

Sameiet har panterett for sameiernes forpliktelser jfr. § 25 i Lov om eierseksjoner.

§ 7

Den enkelte sameier har fullt ansvar for indre vedlikehold av sin bruksenhets hoveddel inklusive egne vinduer og dører samt tilleggsdelene trapp og terrasse/inngang.

Sameiets styre har rett til å kontrollere at den enkelte leilighet med terrasse og næringslokale holdes i god stand og kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de øvrige seksjonene. Om nødvendig kan Sameiet foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Alle sameiere/Sameiet har adgang til en hvilken som helst del av Sameiets/sameiernes eiendom for å utføre nødvendige reparasjon og /eller vedlikehold av sin seksjon.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller til sjenanse for tilstøtende seksjon. Fargevalg på terrasser og ev. markiser skal på forhånd være godkjent av styre i Sameiet.

§ 8

Sameiet har ansvar for indre vedlikeholdsplikt av bygningsdeler og innretninger som ikke omfattes av den enkelte seksjons vedlikeholdsplikt. Sameiet har også ansvaret for vedlikeholdsplikt av all bebyggelse utvendig som; gjesteparkering, fortau utenfor bygget iht. kommunale forskrifter, adkomstarealer, beplantning, byggets tak, yttervegger, fundamenter, felles overvann/vann-/avløpsledninger, forsikring av bygningen og forretningsførsel.

Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

For å få til en rettferdig fordeling av indre/ytre drifts-/vedlikeholdsutgifter, skiller man nedenfor ut hva næringsseksjonen og boligseksjonene har ansvar for å dekke av utgifter og hvordan disse skal fordeles mellom seksjonen samt fellesansvar.

Næringsseksjonens ansvar:

Næringsseksjonen er ansvarlig for alle utgifter knyttet til egen seksjon med tilknyttede trapperom, alle tekniske rom, utebelysning og uteareal. Utearealet til næringsseksjonene omfatter drift av fortau rundt bygget iht. kommunale avtaler og forskrifter, fellesrom og del trappehus.

Boligseksjonenes ansvar:

Boligseksjonene er ansvarlig for alle utgifter knyttet til egne seksjoner m/terrasser/boder/ samt fellesarealer, tilknyttede trapper og felles tekniske innretninger knyttet til drift av boligdel. Utgiftene fordeles etter sameiebrøk for boligseksjonene med leilighetens areal jfr. § 3 som teller sum areal leiligheter som nevner
(sum teller = 456 = nevner).

Næringsseksjonens og boligseksjonens fellesansvar:

Næringsseksjonen og boligseksjonene har felles drifts-/vedlikeholdsansvar av byggets hoveddeler som; tak, yttervegger, fundamenter, felles overvann/vann-/avløpsledninger, forsikring og forretningsførsel. Utgiftene fordeles etter sameiebrøkene for hele bygget.

§ 9

Styret i Sameiet sørger for innkreving av fellesutgifter fra hver sameier til dekning av Sameiets drift. Den enkelte sameier skal betale et månedlig åkontobeløp til Sameiets konto, fastsatt av styre i Sameiet til dekning av sameiets utgifter.

Sameiemøte og/eller styre i Sameiet kan vedta opprettelse av et disposisjonsfond til dekning av fremtidige felles forpliktelse eller andre tiltak disse finner nødvendig. Fondet skal disponeres av styre til Sameiets beste. Ved utarbeidelse av budsjett skal det foretas avsetning til uforutsette utgifter og framtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 10

Det påligger styre i Sameiet å sørge for at Sameiets eiendom, herunder garasjeanlegg, til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for nødvendig innboforsikring og i tillegg er eier av næringsseksjonen også ansvarlig for egne vinduer og egen glassforsikring.

§ 11

Sameiermøte er Sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. **I sameiermøte har hver seksjon like mange stemmer som teller i seksjonens sameiebrøk.**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år **innen utgangen av mai måned**. Sameiets styre og eventuelt forretningsfører har plikt til å delta på møtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til sameierne har eventuelt engasjert revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å delta og uttale seg.

Sameiets styre innkaller skriftlig til sameiermøte med varsel på **minst 8 – åtte dager, høyst 20- tyve – dager**. Innkallelse skal angi tid, sted for møte, dagsorden og saker som skal behandles på møte.

Med innkallelse til sameiermøte skal følge Sameiets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte skal meddeles skriftlig til Sameiets styre **senest 21 dager før møte**. Skal et forslag, som etter lov og vedtekter må vedtas med **minst 2/3 - dels flertall** kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- Styrets årsberetning
- Godkjenning styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets og eventuelt revisors godtgjørelse
- Godkjenning budsjett
- Fastsette fellesutgifter
- Behandle andre saker som følge av lov eller er nevnt i innkallingen
- Velge styremedlemmer

Sameiermøte skal ledes av styreleder (med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier). Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll som skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøte blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst skriftlig tilbakekalles.

Sameiermøte velger Sameiets styre (velges for 2 år) som skal bestå av:

- Styreleder
- To styremedlemmer
- Ett varamedlem

Styreleder skal innkalle til styremøte etter behov og når minst ett styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkalling skal være skriftlig og angi tid og sted for møte samt hvilke saker som er til behandling. I fellesanliggende representer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når Sameiets styre finner det nødvendig eller **når minst 2 – to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene** skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med varsel på **minst 3 – tre – dager og høyst 20 – tyve – dager**. Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Det kreves **minst 2/3- dels flertall** av de avgitte stemmer i sameiermøtet til vedtak om:

Ombygging, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Endring av vedtekter samt begrensning jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 12

Styre skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for forvaltning av sameiernes og Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styre fastsetter ordensregler for næringsseksjoner og boligseksjonene samt regler for bruk av gjesteparkeringsplasser, husdyrhold m.v. knyttet til boligseksjonene.

Det hører under styre å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruksjoner for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed. Styre skal sørge for regnskap og revisjon jfr. § 44 og 45 i Lov om eierseksjoner.

Styre er beslutningsdyktig når mer enn 1/2 parten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslag. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 13

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

Så sant nærværende vedtekter ikke bestemmer annet, kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse – slik den lyder til enhver tid. Lovens bestemmelser kommer uansett til anvendelse for så vidt angår bestemmelser som er ufravikelige.

Nabolagsprofil

Båstadveien 635 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Heiås	2 min 🚶
Linje 401, 466, 477, 490	0.2 km
🚗 Slitu stasjon	19 min 🚗
Linje R22	18 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 3 min 🚗

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
125 elever, 10 klasser	1.6 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
191 elever, 9 klasser	8.2 km
Mysen videregående skole	19 min 🚗
800 elever, 50 klasser	17.9 km
Askim videregående skole	25 min 🚗
850 elever, 47 klasser	26.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

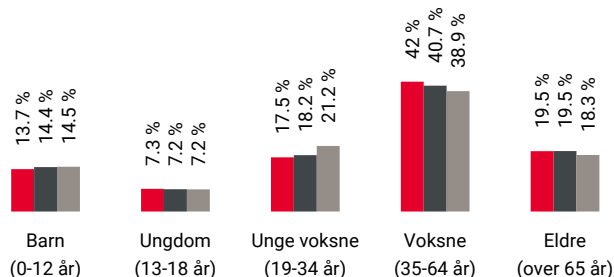
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Båstad barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
82 barn	1.6 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år)	9 min 🚗
38 barn	8.2 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
80 barn	8.4 km

Dagligvare


Bunnpris Båstad	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

 Gateparkering
Lett 79/100

Sport

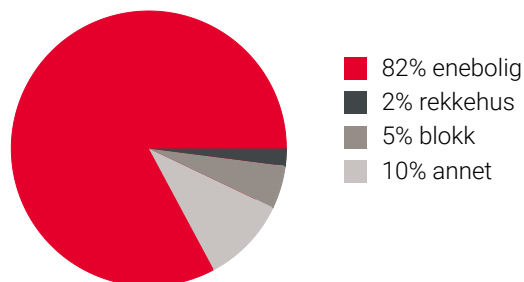
 Båstad idrettsplass 18 min 
Fotball 1.3 km

 Båstad skole 22 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.6 km

 Sporty Fitness 8 min 

 Mudo Mysen 19 min 

Boligmasse

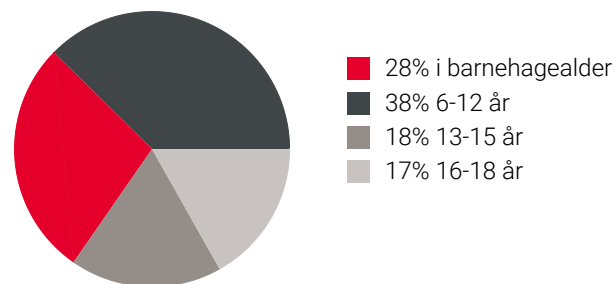


Varer/Tjenester

 Morenen Kjøpesenter 18 min 

 Apotek 1 Trøgstad 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

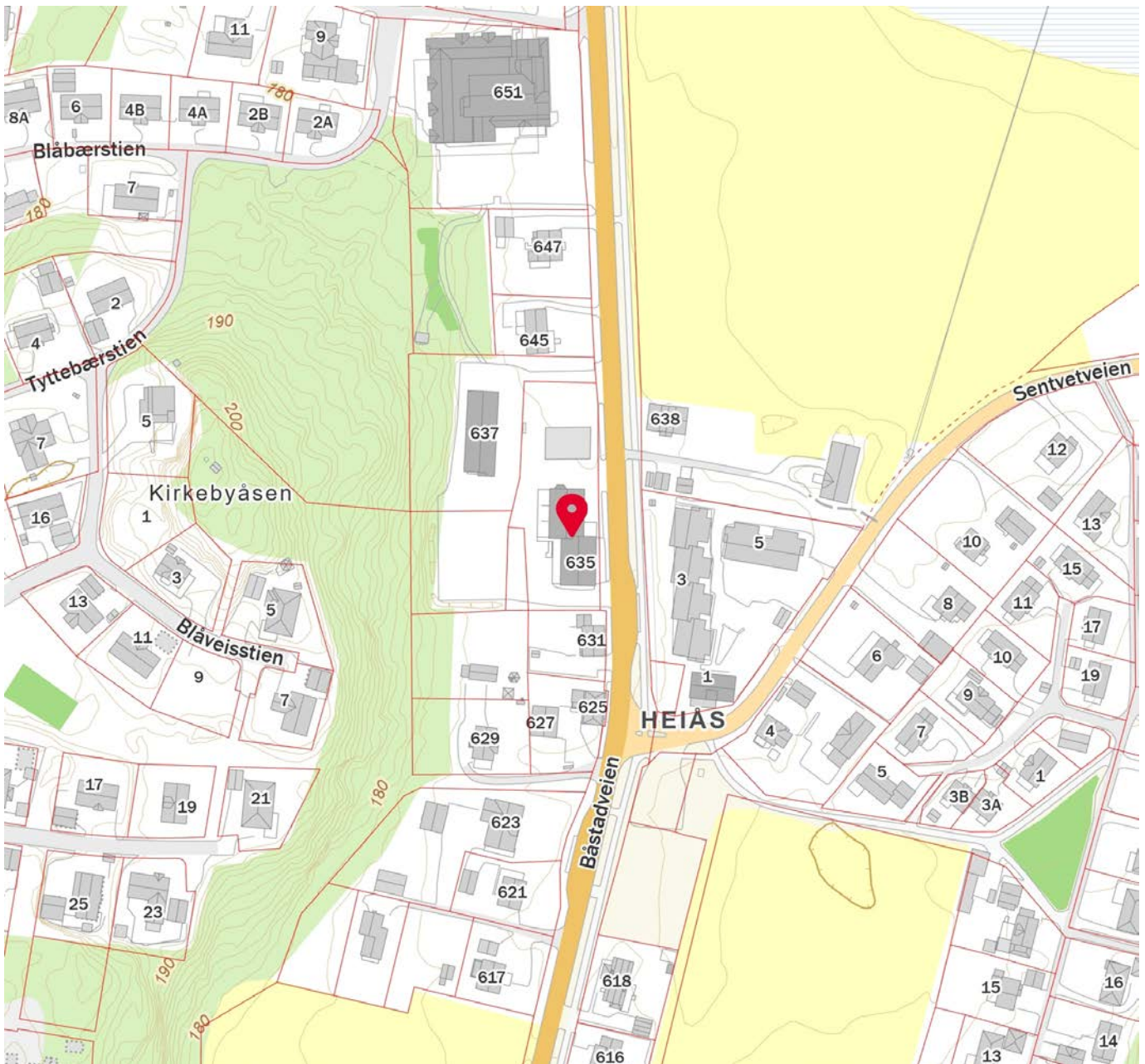
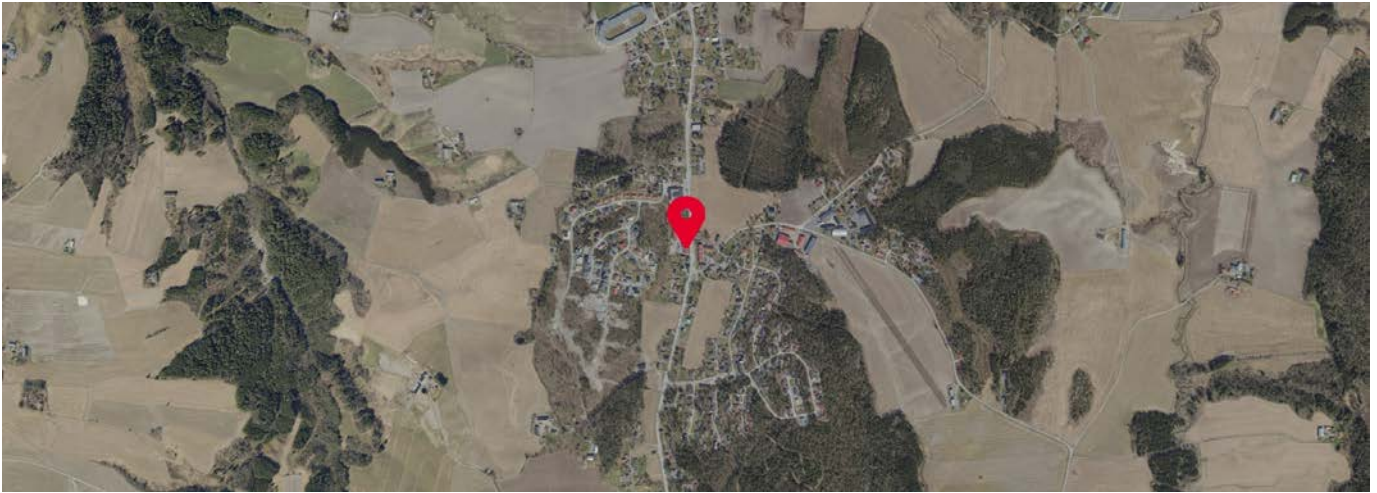


0% 43%

 Båstad
 Indre Østfold kommune
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Båstadveien 635
1866 BÅSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nofel Alexander Aarsteinsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 403 06 071
E-post: Nofel@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre