



aktiv.

Skoglia 42, 1812 ASKIM

**Enebolig i attraktive Skoglia.
Oppusset fra 2011, moderne
fasade og fin planløsning.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lena Axelsson

Mobil 971 70 601

E-post lena.axelsson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 109 990,-
Total ink omk.: Kr 4 459 990,-
Selger: Steinar Granås v/ fullmektig
Adv. Unni Marie Rådalen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 176/197 kvm
Tomtstr.: 781.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1102240191

Enebolig i attraktive Skoglia. Oppusset fra 2011, moderne fasade og fin planløsning.

Velkommen til denne unike eneboligen beliggende i det ettertraktede Skoglia-området i Askim!

Her får du en kombinasjon av moderne oppgraderinger og et hjem tilpasset deg som ønsker å sette ditt eget preg på bl.a. kjøkkeninnredning (som mangler) og terrassen som er ca. 40 kvm, sydvestvendt.

Eiendommen har moderne fasade og god planløsning, ca. 135 kvm på ett plan.

Innredet med hybel i underetasjen (ikke off. godkjent) som har egen inngang.

Huset er opprinnelig bygget i 1973.

Boligen er pusset opp og ombygget i perioden fra 2011-d.d.

Her får du en lettstelt, flat tomt med steinlagt gårds plass og gressplen i hagen.

Garasje og carport.

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og luft-til-vann varmepumpe gir god komfort.

God himlingshøyde i stue med store vinduer og moderne overflater.

Velkommen på visning, husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	86
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 197 m²

TBA: 40 m²

Bolighuset

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 41 m²

1. etasje

BRA-i: 135 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Garasje

BRA-e: 21 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

781.7 m²

Tomtebeskrivelse

Denne tomten kombinerer en stilren steinlagt gårdsplass med en frodig gressplen, perfekt for deg som ønsker en enkel og ryddig utendørs plass.

Med en flat utforming og lettstelt areal gir tomten en funksjonell base for mange bruksområder.

Eiendommen har en åpen beliggenhet mot Skogliaveien.

Tomten strekker seg også ut til ca. midt i veien, jfr. tomtekart for detaljer.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet med alt innen rekkevidde.

Denne eiendommen ligger i et svært ettertraktet og barnevennlig område i Skoglia som kombinerer ro, rekreasjon og praktisk nærhet til det meste.

Her bor du med kort vei til både barneskole, barnehage, fine skiløyper om vinteren og en 9-hulls golfbane med tilhørende korthullsbane. Området byr også på fantastiske friområder og turterreng som inviterer til aktive og avslappende dager i naturen.

For de aktive finnes det utendørs padelbane, ridesenter og flere moderne treningssentre i nærområde.

I tillegg ligger Askim sentrum bare en kort tur unna, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, koselige spisesteder, kino, bibliotek og andre nødvendige fasiliteter som apotek, post i butikk, vinmonopol og banker.

Østfoldbadet og Kulturhuset sikrer gode muligheter for både avslapning og kulturelle opplevelser, og den gode kollektivdekningen gjør det enkelt å pendle til Oslo.

Med ca. 55 minutter med buss eller bare 44 minutter med tog via Follobanen, er hovedstaden lett tilgjengelig for både arbeid og fritid.

Dette er et område som virkelig har noe for alle – en perfekt beliggenhet for å skape et hjem som passer både store og små.

Bebyggelsen

Eiendommen er en frittliggende enebolig med frittliggende garasjebygg som også inneholder en carportdel.

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selger fikk hjemmel til eiendommen i 2009.

Eiendommen har vært gjenstand for langvarig oppussing siden 2011 frem til dags dato - og boligen har ikke vært permanent bebodd i denne perioden.

Boligen er oppført i 1973.

Grunnmur: Utført i lettklinkerblokker.

Yttervegger: Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med pussede murfasader som gir et moderne og tidløst uttrykk.

Takkonstruksjon: Saltak i tre, tekket med glasert tegltakstein som gir boligen et eksklusivt preg.

Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre, oppgradert i 2011 med 2-lags isoler-/

energiglass for bedre energibesparelse og komfort.

Vi presenterer en enebolig med gode rammer og stort potensial, men hvor det er viktig å være oppmerksom på at deler av arbeidet på boligen kan være utført av ufaglært personell, og at det mangler full dokumentasjon for enkelte deler av byggeprosessen. Dette bør vurderes i sammenheng med dine planer for oppussing eller tilpasninger. Det er imidlertid viktig at kjøper tar høyde for potensielle oppgraderinger og nødvendige avklaringer om byggtekniske forhold.

Se boligsalgsrapporten datert 14.11.2024 som følger vedlagt i salgsoppgaven, for detaljer og anmerkninger.

Verditakst

Kr 4 350 000

Innhold

Boligen er fordelt over to etasjer og tilbyr en praktisk og funksjonell planløsning med moderne fasiliteter:

1. etasje (hovedenheten):

Gang og entré: Romslig entré med god plass til oppbevaring.

Stue/kjøkken: Åpen løsning som gir en luftig og sosial sone.

Pipe er plassert sentralt i rommet og i overgangen mellom kjøkkensonen og stuedelen.

Kjøkkenet har avsatt plass og opplegg for nyinstallasjon, men mangler kjøkkeninnredning.

Bad: Stilrent og moderne bad med gulvoppvarmede fliser.

Bad/vaskerom: Praktisk kombinert bad og vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom: Tre romslige soverom med gode lysforhold, perfekt for familie eller hjemmekontor.

Kjelleretasje (ikke godkjent hybel):

Entré: Separat inngang, som gjør etasjen fleksibel for flere bruksområder.

Stue/kjøkken: Åpent rom og ekstra oppholdsrom med kjøkken, ideelt for ungdomsavdeling, gjester eller hobbyrom.

Innredet rom: Kan benyttes som soverom, kontor eller oppbevaringsrom.

Bad/vaskerom: Oppusset i nyere tid med oppvarmede fliser og opplegg for vaskemaskin.

Deler av kjeller er også grovkjeller/ikke innredet areal med lav takøyde.

Se plantegning for detaljer om romfordeling.

Standard

Romslige og moderne våtrom fra 2020, med flislagte overflater på både vegger og

gulv.

Disse badene er utstyrt med stilige, funksjonelle innredninger og praktiske løsninger for både komfort og brukervennlighet.

Bad/Vaskerom 1. etasje:

Dette rommet har flislagte overflater på vegger og gulv.

Badet er innredet med servantinnredning med lyse, glatte fronter og overhengende speil med belysning.

Dusjen, plassert i hjørnet, har glassdører og en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur for en behagelig dusjopplevelse. I tillegg er det installert et vegghengt toalett, og rommet har plass og opplegg for vaskemaskin.

Downlights i himlingen gir godt lys, mens vannbåren varme i gulvet skaper et komfortabelt og behagelig klima.

Badet ventileres effektivt via ventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Hovedbad 1. etasje:

Badet i 1. etasje har også flislagte overflater på vegger og gulv, og er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter, samt overhengende speil og belysning.

Dusjen, som er plassert i hjørnet, har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur, og er avskjermet med en elegant glassdør.

Det er også installert et boblebadekar for ekstra luksus og avslapning.

Vegghengt toalett er montert, og downlights i taket gir godt lys.

Vannbåren varme i gulvet sørger for en behagelig temperatur året rundt.

Rommet ventileres gjennom ventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i Kjeller:

Dette badet har flislagte overflater på vegger og gulv og er innredet med servantinnredning med lyse fronter, samt et praktisk speilskap med belysning.

Dusjen er plassert i egen nisje og har glassdører, med en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur.

Vegghengt toalett er installert, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler for ekstra komfort.

Ventilasjonen skjer via ventil koblet til boligens ventilasjonssystem.

Kjøkken i 1.etg.:

Det er kun lagt opp vann/avløp til kjøkkenet - men kjøper må selv besørge for montering av komplett kjøkkeninnredning med hvitevarer.

Kjøkken i kjeller:

Åpen løsning og plass til liten spisegruppe.

Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.
Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten.
Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon.
Funksjonell kjøkkeninnredning, liten skade på benkeplate.

Overflater:

1. etasje:

Gulv: Ny laminat i deler av stue og alle soverom.

Fliser i kjøkken, badene og entré/gang.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt dører i glass.

Kjeller:

Gulv: Vinylfliser. Fliser i bad.

Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på loft og i krypkjeller.

Varmtvannstanken fra 2020, er på ca. 200 liter og er plassert i kryperom.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Terrasse på ca. 40 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage.

Det er lagt papptekking over innredet rom i kjeller men det mangler rekkverk på terrassen.

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.

Modernisert/Påkostet år

2011

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom med steinlagt gårdsplass.

Enkel garasje.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Luft/vann varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

Akkumulatortank fra 2020, tilkoblet varmepumpe.

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og deler av kjeller, tilkoblet luft/vann varmepumpe.

Elektriske varmekabler i bad i kjeller.

Rapport fra kommunen angående siste utførte tilsyn fra 30.01.2006 er uten avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Eiendommen er registrert uten ildsted iht. mottatt rapport.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 10 460

Kommunale avgifter år

2024

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.

Akonto forbruk vann/avløp har vært lavt, siden eiendommen ikke har vært bebodd.

Formuesverdi primær

Kr 750 416

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 851 579

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 113 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:

3118/33/113:

15.04.1972 - Dokumentnr: 1734 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

22.04.1972 - Dokumentnr: 1864 - Erklæring/avtale

ANG. KLOAKKRENSING FOR D.E. ENGANGSBELØP KR 1500,- SAMT

ÅRLIG AVGIFT KR.60,- PR.LEILIGHET HVORFOR KOMMUNEN GIS

PANTERETT MED PRIORITET ETTER PANTELÅN.

10.03.1972 - Dokumentnr: 1134 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:0124 Gnr:33 Bnr:87

09.03.1988 - Dokumentnr: 990019 - Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Gnr. 33 bnr. 138

01.01.2020 - Dokumentnr: 1495989 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0124 Gnr:33 Bnr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 825445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:33 Bnr:113

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for opprinnelig bolig fra 1972.

Det foreligger tegninger fra 2010 med ombygging av boligen.

Kommunen ser at det er foretatt ombygging av boligen som de ikke kan finne søknad om i deres arkiver.

Dette gjelder bl.a. utgraving av kjeller, med innsetting av vinduer og dør, tilbygg, fasadeendringer og oppbygd veranda.

Opprinnelig bygningstegning viser at det ikke ble gravd ut for kjeller.

Omsøkt bygningstegninger for garasje stemmer ikke overens med hvordan garasjen er bygget.

Kjøper må være klar over at hen påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet Skoglia som er merket som kommunal vei iht. mottatt veikart fra kommunen.

Snuhammeren rett i forkant av innkjøringen til eiendommen er i følge mottatt veikart, privat vei.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:

Område omkring Skoglia, Id 012419860007. Frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei og felles avkjørsel.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101. Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men

se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

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

Adgang til utleie

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

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

Boligen står ledig for ny eier.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

109 990 (Omkostninger totalt)

125 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 459 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 475 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 477 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG3:

***Utvendig nedløp og beslag:**

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert.

***Veranda:**

Ikke montert rekkverk.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk (gjelder også inngangspartiet).

Terrassen er plassert over innredede boligrom, og konstruksjonen er usikker, uten dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Denne utformingen øker risikoen for potensielle skader, spesielt ved fuktgjennomtrengning eller belastning.

***Utvendig trapper til kjeller og inngangsparti:**

Det er ikke montert rekkverk på trapper. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

***Krypkjeller:**

Begrenset med ventilering av krypkjeller.

Ikke tegn til skader som følge av dette.

Påvist generelt høy luftfuktighet under krypkjeller til terrasse.

Også påvist provisoriske understøttelser med fuktskader.

Tegn på tilsig av fuktighet i krypkjeller.

***Teknisk installasjon/branntekniske forhold:**

Boligen mangler både røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftkrav.

***Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:**

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Deler av kjelleren er innredet som egen boenhet. Kjelleren er ikke tegnet inn på tegning, og det vil kreve en omfattende søknadsprosess for å få den godkjent slik det er pr i dag. Det er også stor

risiko for at søknaden ikke vil bli godkjent. Ellers så er det sendt inn tegning på et påbygg over deler av boligen, disse arbeidene er ikke påbegynt. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Forhold som har fått TG2:

***Taktekking:**

Ukjent om undertaket er byttet når det ble lagt glasert tegltakstein, påvist eldre papp via inspeksjon.

Det tas derfor et spesifikt forbehold om at undertaket er over 30 år.

***Takkonstruksjon/loft:**

Begrenset med lufting ned mot ender av loftet.

Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte.

God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet.

Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

Redusert isolering i enkelte områder på loftet.

En takstol er fjernet på loftet, usikkert om dette påvirker takets funksjon.

***Utvendig veggkonstruksjon:**

Påvist dels sprekker i utvendige murpuss/plater, som følge av feil utførelse.

Plater er stedvis montert direkte ned mot dekke uten muligheter for bevegelse.

Ellers påvist at deler av plater ikke er ferdigstilt i underkant av plater, synlig fiberarmeringsduk i området.

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

***Vinduer:**

Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne/lukke, som følge av monteringsavvik. - Løsninger med vannbrett og tetting rundt vinduer er ikke fagmessig utført.

Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

Påvist noe fukt skjolder i overkant av ett vindu, som kan være resultat av manglende/ikke tilfredstillende tetting.

***Dører:**

Bygningen har stål-/aluminiums hovedytterdør fra 2011. Hev- og skyvedør i stue fra 2011.

Påvist utett/ikke fagmessige beslagløsninger i underkant av dører. Spesielt hev-/

skyvedør er utsatt.

Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett.

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 25 mm avvik i stue/kjøkken.

Ellers målt ca. 4 - 10 mm avvik i 1. etasje.

*Rom under terreng:

Det ble påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon over vindu.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

*Bad/vaskerom i 1.etg.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør.

TEK 17 sier: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ikke tilfredsstillende tetting i våtsone under servant, rundt avløpsrør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

*Bad i 1.etg.:

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Målt ca. 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken

1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør.

TEK 17 sier: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.

Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ikke tilstrekkelig tett rundt avløpsrør under servant.

Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer.

Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Dør med ikke fuktbestandig materiale. Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

*Bad/vaskerom i kjeller:

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør.

TEK 17 sier: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

Påvist riss/sprekker i fuger ved dør, trolig som følge av bevegelse.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, ingen dokumentasjon fremvist for takstmannen.

Manglende tettesjikt rundt avløpsrør til servant.

Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at

lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter

*Kjøkkenet i kjeller:

Innredning fra HTG.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Sprekk i induksjonstopp, fremstår som funksjonell.

* Tekniske installasjoner, vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Fordelene er plassert i krypkjeller/kryperom.

Opplegg er noe ukjent, men trolig fra 2011 - 2020.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kryperom.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompensierende løsning.

Dette kan føre til at lekkasjer ikke oppdages eller håndteres effektivt, da vannet ikke har en tilrettelagt vei ut fra installasjonen. 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.

Det er avløpsrør av plast, alder er ukjent, trolig fra 2011-2020. Ukjent om det ligger eldre rør i grunnen.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Durgoventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

*Tekniske installasjoner, ventilasjon og elektrisk anlegg:

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på loft og i krypkjeller.

Begrenset med overstrømning mellom rom.

For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket, for eksempel ved spalter under dører. Uten tiltak kan ventilasjonen bli ineffektiv, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktighet i rom.

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i bad i kjeller. For det meste nytt opplegg i boligen etter 2011.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

*Tomteforhold, drenering:

Opplyst drenert rundt boligen i 2011.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, utførelse og valg av masser er ikke kjent for takstmannen.

Svake og dårlige detaljer i overgangene på utvendig drenering, som ikke er tette. Dette kan føre til at vann trenger inn, noe som øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen.

***Tomteforhold utvendig vann- og avløpsledninger:**

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

***Radonmåling:**

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs.

Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

***Pipe/ildsted:**

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

Det anbefales å lese tilstandsrapporten i sin helhet.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

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 / overtagelse pr. oppmøte
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag kr 50.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lena Axelsson
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lena.axelsson@aktiv.no
Tlf: 971 70 601

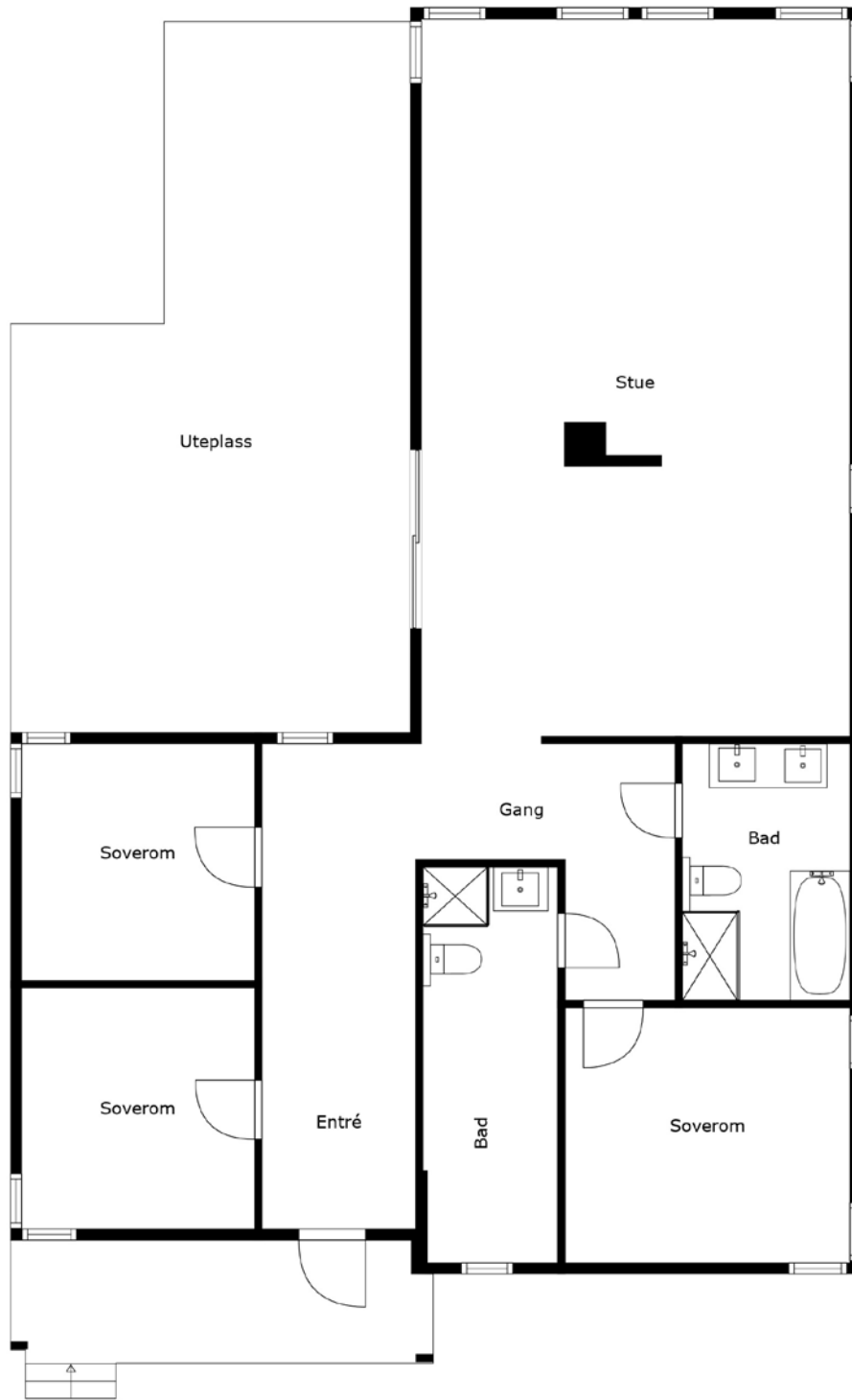
Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim
Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

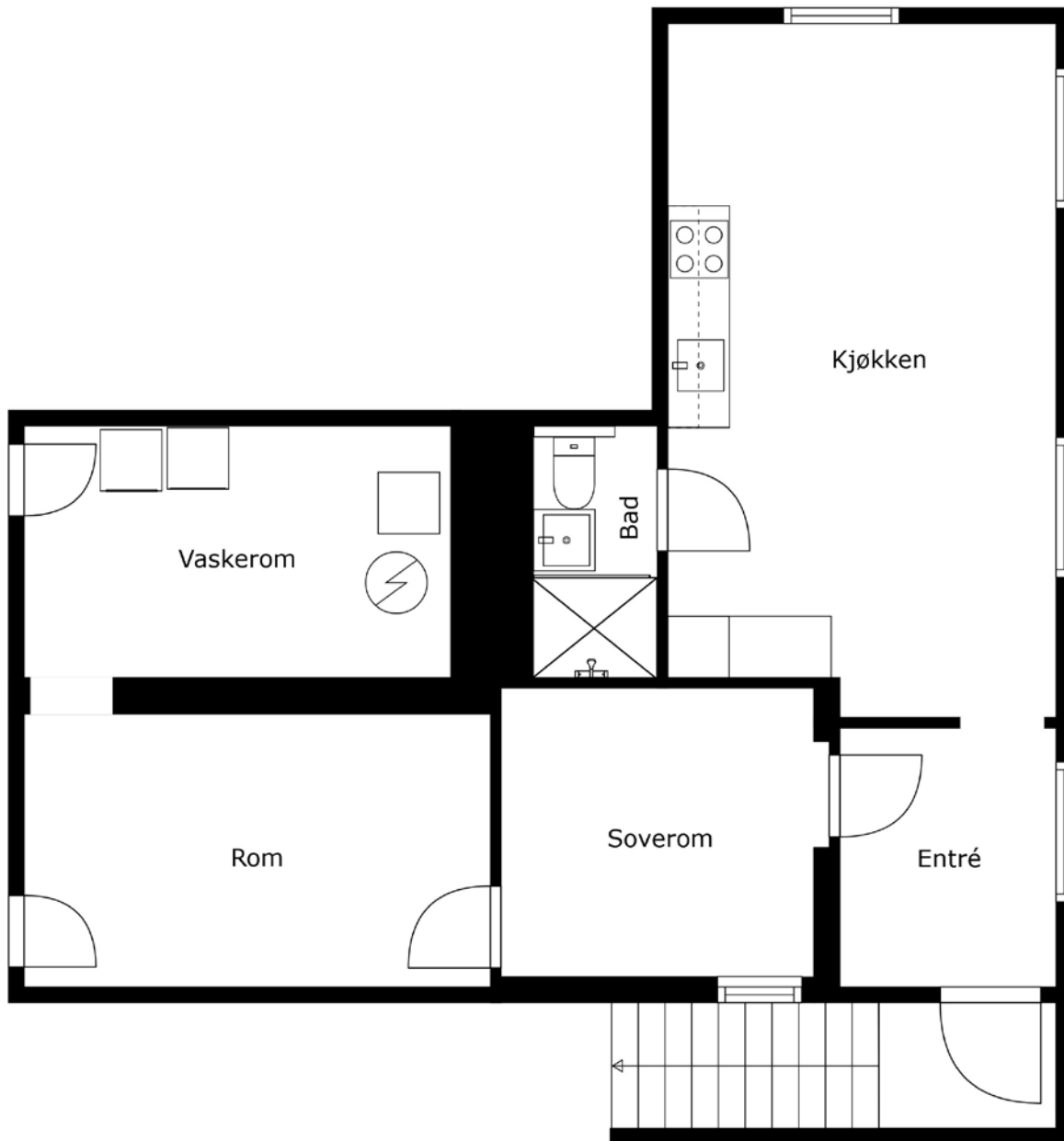
20.11.2024







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



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

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



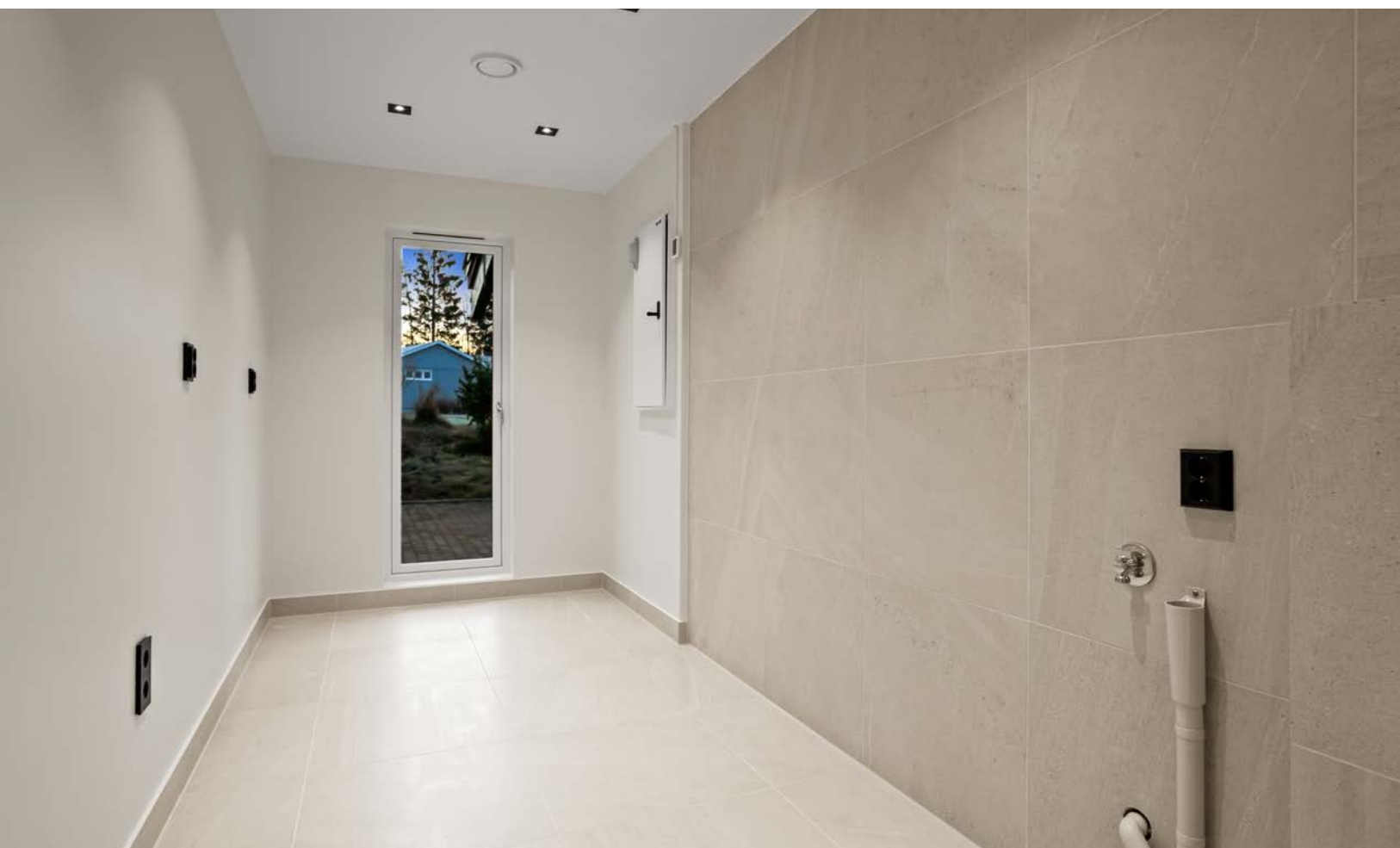






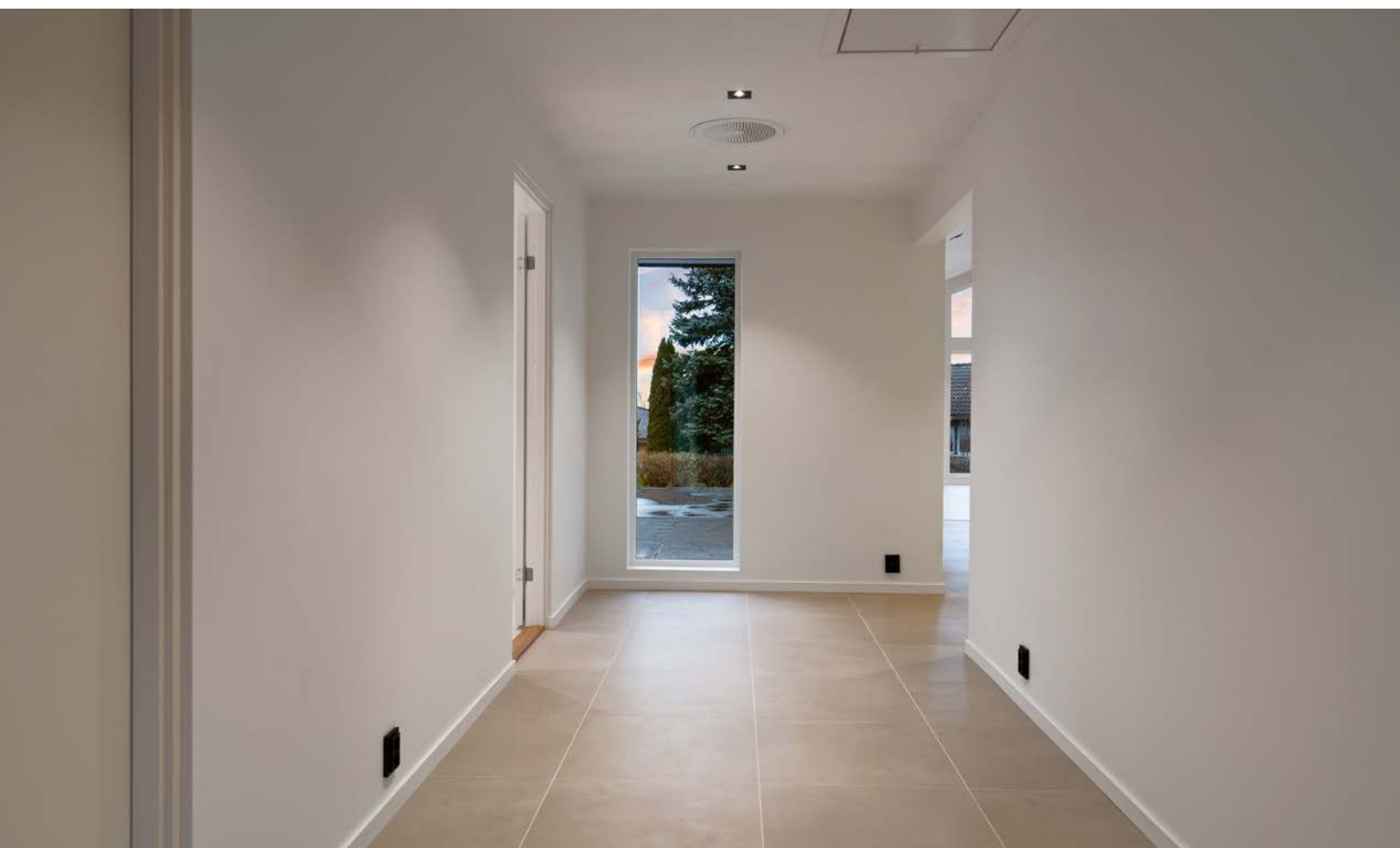














Entré i 1.etg.



Kjøkken i kjelleretasjen















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skoglia 42, 1812 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 33, bnr. 113

Markedsverdi

4 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2595

Referansenummer: DY6238

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1973. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjon i tre, type saltak fra byggeåret. Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2011.

Boligen fremstår med normalstandard på innredninger og utstyr. Det er ikke montert kjøkken i 1. etasje, rør ligger klargjort. Forhold er derfor ikke vurdert. Kjøkken i kjeller, med åpen løsning og plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Romslig bad/vaskerom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 1. etasje. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter, overhengende speil og belysning, dusj, bobebadekar samt vegghengt toalett. Bad i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap og belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen er vesentlig påkostet og utbedret etter 2011, men flere arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Enkelte avvik krever tiltak, mens andre trenger ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 40 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Det er lagt papptekking over innredet rom i kjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Vinylfliser. Fliser i bad.
Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Laminat i deler av stue og soverom. Fliser i kjøkken, badene og entré/gang.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt dører i glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Romslig bad/vaskerom fra 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i boligens 1. etasje, fra 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert bobebadekar samt vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speilskap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke montert kjøkken i 1. etasje, rør ligger klargjort. Forhold er derfor ikke vurdert.

Kjøkken i kjeller, med åpen løsning og plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på loft og i krypkjeller.

Oppvarming:

Luft/vann varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme. Akkumulatortank fra 2020, tilkoblet varmepumpe. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og deler av kjeller, tilkoblet luft/vann varmepumpe. Elektriske varmekabler i bad i kjeller.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2020, er på ca. 200 liter og er plassert i kryperom. Sikringssskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 781,7 m².

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Deler av kjelleren er innredet som egen boenhet. Kjelleren er ikke tegnet inn på tegning, og det vil kreve en omfattende søknadsprosess for å få den godkjent slik det er pr i dag. Det er også stor risiko for at søknaden ikke vil bli godkjent. Ellers så er det sendt inn tegning på et påbygg over deler av boligen, disse arbeidene er ikke påbegynt. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

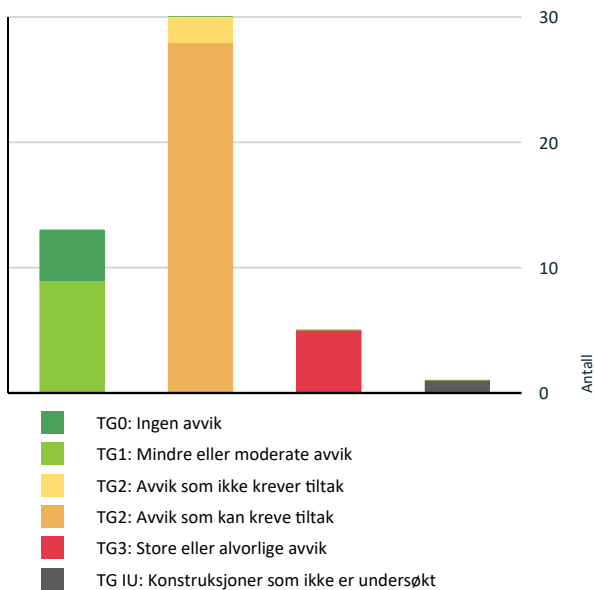
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger på garasje er ikke kontrollert eller vist for takstmannen.

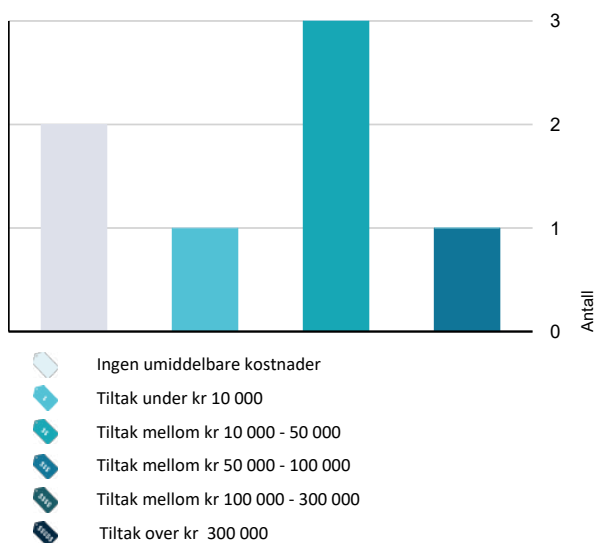
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Induksjonstopp** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

- TC 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan og dels fra takfot.

Vurdering av avvik:

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

- Ukjent om undertaket er byttet, påvist eldre papp via inspeksjon. Det tas derfor et spesifikt forbehold om at undertaket er over 30 år. Undertaket er over 30 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Dette indikerer at undertaket nærmer seg slutten av sin levetid, med økt risiko for slitasje og potensielle skader over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

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

Konsekvens/tiltak

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

- Beslag, renner og nedløp bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle slitasjer eller funksjonssvikt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil det være nødvendig med utskifting, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt. Uten jevnlig tilsyn kan tilstanden forverres, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader på bolig over tid.

- For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har pussede murfasader. Utvendige fasader er rehabilitert etter 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:

- Påvist dels sprekker i utvendige murpuss/plater, som følge av feil utførelse. Plater er stedvis montert direkte ned mot dekke uten muligheter for bevegelse. Ellers påvist at deler av plater ikke er ferdigstilt i underkant av plater, synlig fiberarmeringsduk i området.
- Ikke registrert tilstrekkelig med musetting i nedkant av konstruksjon. For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Sprekker i murpuss/plater bør repareres, og platene bør justeres for å tillate bevegelse og unngå fremtidige skader. Synlig fiberarmeringsduk i underkant bør dekkes til for å beskytte mot vær og slitasje. Uten tiltak kan sprekker og eksponert armeringsduk føre til videre svekkelse av fasaden og redusert levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak fra byggeåret. Tilgang til loftet via luke i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Registrert område med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Redusert isolering i enkelte områder på loftet.
- En takstol er fjernet på loftet, usikkert om dette påvirker takets funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Ventilasjonen på loftet bør forbedres for å redusere fuktighet og hindre kondens og ising i kaldere perioder. Uten tiltak kan dette føre til økt soppvekst, isdannelse, og på sikt svekkelse av konstruksjonen.
- Det anbefales en faglig vurdering av takkonstruksjonen for å sikre at fjerningen av takstolen ikke påvirker takets bæreevne. Uten slik vurdering kan svekket stabilitet føre til strukturelle problemer og økt risiko for skader over tid.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2011

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne/lukke, som følge av monteringsavvik.
- Løsninger med vannbrett og tetting rundt vinduer er ikke fagmessig utført. Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen. Påvist noe fuktskjolder i overkant av ett vindu, som kan være resultat av manglende/ikke tilfredstillende tetting.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Andre tiltak:

- For å unngå fuktinntrengning bør vannbrettbeslag og tetting rundt vinduene, spesielt under, utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og føre til fuktskader i veggkonstruksjonen. Påvist unormale fuktverdier rundt vindu i underetasjen, som kan relateres til feil i utvendig tetting.
- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har stål-/aluminiums hovedytterdør fra 2011.
Hev- og skyvedør i stue fra 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

- Påvist utett/ikke fagmessige beslagløsninger i underkant av dører. Spesielt hev-/skyvedør er utsatt. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

- Utette beslagløsninger under dører, særlig hev/skyvedøren, bør utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i dørkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Det er lagt papptekking over innredet rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Ikke montert rekkverk. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk (gjelder også inngangspartiet).
- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og konstruksjonen er usikker, uten dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Denne utformingen øker risikoen for potensielle skader, spesielt ved fuktgjennomtrengning eller belastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- For å sikre konstruksjonen bør det utføres en grundig undersøkelse av terrassens oppbygning og tetting. Uten tiltak kan fukt trenge inn og føre til skader på de underliggende boligrommene, noe som kan kreve omfattende og kostbare reparasjoner over tid. Rekkverk bør monteres på balkonger, terrasser, trapper og inngangspartiet for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp til kjeller og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er ikke montert rekkverk på trapper. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

1. etasje:

Gulv: Laminat i deler av stue og soverom. Fliser i kjøkken, badene og entré/gang.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Kjeller:

Gulv: Vinylfliser. Fliser i bad.

Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Støpt betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 25 mm avvik i stue/kjøkken. Ellers målt ca. 4 - 10 mm avvik i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Dette medfører usikkerhet om radonnivåene innendørs. Det finnes ingen krav til radonmåling i egen bolig, men er på generelt grunnlag anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om innneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

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

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt, grunnet konstruksjonens oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon over vindu.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

- Begrenset med ventilering av krypkjeller. Ikke tegn til skader som følge av dette.
- Påvist generelt høy luftfuktighet under krypkjeller til terrasse. Også påvist provisoriske understøttelser med fuktskader. Tegn på tilsig av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Forbedre ventilasjon og fuktsikring under krypkjelleren til terrassen, og bytt ut provisoriske understøttelser med fuktskader. Uten tiltak kan høy fuktighet og fuktskader svekke konstruksjonen og øke risikoen for råte og strukturelle problemer

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt dører i glass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Romslig bad/vaskerom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servanttinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghegt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. (Spesifikt forbehold om at bad er pusset opp etter 2018)
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremvist for takstmannen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

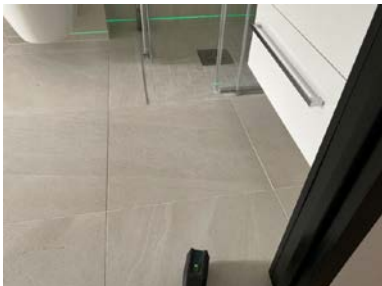
- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

- Ikke tilfredsstillende tetting i våtsone under servant, rundt avløpsrør.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tiltak:

- Området rundt rør fuges, for å forhindre at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjon.
- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne, og det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å lukke avviket bør tilluft til våtrommet forbedres, for eksempel ved å installere en ventil eller spalte i døren. Uten tiltak kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet ikke har vært i bruk.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, fra 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter, to servanter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert boblebadekar samt vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremvist for takstmannen. (Spesifikt forbehold om at bad er pusset opp etter 2018)

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 13 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelses må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

- Ikke tilstrekkelig tett rundt avløpsrør under servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.

- Området rundt rør fuges, for å forhindre at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftspalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å lukke avviket bør tilluft til våtrommet forbedres, for eksempel ved å installere en ventil eller spalte i døren. Uten tiltak kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for muggvekst, fuktskader og dårlig inn klima.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet ikke har vært i bruk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinredning med lyse fronter, overhengende speilskap samt belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er ukjent.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon er fremvist for takstmannen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

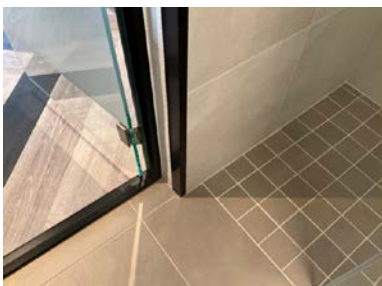
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fuger.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vannrette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

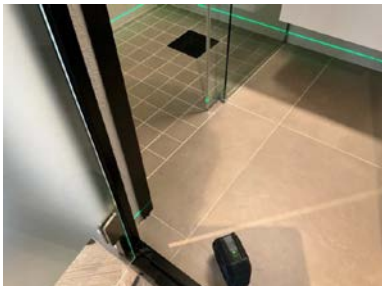
- Påvist riss/sprekker i fuger ved dør, trolig som følge av bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, ingen dokumentasjon fremvist for takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

- Manglende tettesjikt rundt avløpsrør til servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.
- Området rundt rør fuges, for å forhindre at eventuelt lekkasjevann renner inn i konstruksjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å raskt oppdage eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til at lekkasjevann går ubemerket og potensielt skader andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli oppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å lukke avviket bør tilluft til våtrommet forbedres, for eksempel ved å installere en ventil eller spalte i døren. Uten tiltak kan utilstrekkelig lufttilførsel føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for muggvekst, fuktskader og dårlig innelima.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet har heller ikke vært i bruk, så hulltaking er ikke nødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Det er ikke montert kjøkken i 1. etasje, rør ligger klargjort. Forhold er derfor ikke vurdert.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i kjeller, med åpen løsning og plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra HTH, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon.

- Funksjonell kjøkkeninnredning, liten skade på benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Induksjonstopp

Induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sprekk i induksjonstopp, fremstår som funksjonell.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Induksjonstopp må byttes om avviket skal lukkes. Redusert levetid som konsekvens.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelene er plassert i krypkjeller/kryperom. Opplegg er noe ukjent, men trolig fra 2011 - 2020. Stoppekran og vannmåler er plassert i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning. Dette kan føre til at lekkasjer ikke oppdages eller håndteres effektivt, da vannet ikke har en tilrettelagt vei ut fra installasjonen.

- 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

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Uten merking kan det bli vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og mulig skade.

- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, alder er ukjent, trolig fra 2011-2020. Ukjent om det ligger eldre rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

- Durgovernill på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat på loft og i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Begrenset med overstrømning mellom rom. For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å sikre god luftsirkulasjon bør det etableres bedre overstrømning mellom rom, for eksempel ved spalter under dører. Uten tiltak kan ventilasjonen bli ineffektiv, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktighet i rom.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Rom i bakkant av kjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin (ikke vurdert som våtrom).

TG 1 Varmesentral

Luft/vann varmpumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

- En luft-til-vann-varmpumpe, bruker energi fra utelufta til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmpumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kryperom fra 2020.
Akkumulatortank tilkoblet varmepumpe fra 2020.

Årstall: 2020

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og deler av kjeller, tilkoblet luft/vann varmepumpe.

Årstall: 2020

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad i kjeller.
For det meste nytt opplegg i boligen etter 2011.

Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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 foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarsler: Nei.
Brannslukker: Nei.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplyst drenert rundt boligen i 2011. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, utførelse og valg av masser er ikke kjent for takstmannen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Svake og dårlige detaljer i overgangene på utvendig drenering, som ikke er tette. Dette kan føre til at vann trenger inn, noe som øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tett overgangene i dreneringen for å hindre vanninntrenging. Uten tiltak kan vann føre til fuktproblemer, med skader som konsekvens.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker. Termoblokker/mur som er pusset i deler av kjeller.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Hovedsakelig flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på 21 m².

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning, plateslåt innvendig. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med glasert takstein.

Adkomst via leddport med automatisk åpner og gangdør.

Varmepumpe i garasjen.

Carport tilknytter garasjen.

- Ikke vurdert tilstand på bygget

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: 2 Bad/vaskerom, Bad, Gang, 2 Entré, 4 Soverom, 2 Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 350 000

Konklusjon markedsverdi

4 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åslia 52 ,1808 ASKIM 114 m ² 1981 4 sov	24-06-2024	3 790 000	3 790 000		3 790 000	33 246
2 Skoglia 12 ,1812 ASKIM 146 m ² 1970 3 sov	25-09-2022	4 150 000	4 450 000		4 450 000	30 479
3 Anders Østbys vei 7 ,1808 ASKIM 178 m ² 2007 4 sov	04-04-2023	4 950 000	4 850 000		4 850 000	27 247
4 Løkkesvingen 22 ,1807 ASKIM 181 m ² 1981 3 sov	01-08-2024	4 990 000	4 790 000		4 790 000	26 464
5 Trippestadlia 38 ,1812 ASKIM 164 m ² 1972 4 sov	15-10-2024	4 200 000	3 825 000		3 825 000	23 323
6 Åslia 8 ,1808 ASKIM 189 m ² 1980 5 sov	12-12-2022	4 450 000	4 350 000		4 350 000	23 016
7 Trøgstadveien 150 ,1814 ASKIM 184 m ² 1991 4 sov	07-09-2023	3 990 000	3 860 000		3 860 000	20 978
8 Dalstien 5 ,1808 ASKIM 265 m ² 1989 6 sov		5 500 000	5 375 000		5 375 000	20 283

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 380 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	135			135	
Kjeller	41			41	
SUM	176				
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom , Bad , Gang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		
Kjeller	Stue/kjøkken , Innredet rom , Entré , Bad/vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Deler av kjelleren er innredet som egen boenhet. Kjelleren er ikke tegnet inn på tegning, og det vil kreve en omfattende søknadsprosess for å få den godkjent slik det er pr i dag. Det er også stor risiko for at søknaden ikke vil bli godkjent. Ellers så er det sendt inn tegning på et påbygg over deler av boligen, disse arbeidene er ikke påbegynt. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Brannceller

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

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Kjelleren er innredet med egen boenhet, og det er ikke utført arbeider for tilfredstille krav til lyd og brann. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, basert på observasjoner og alder på varmpumpe, så er det utført arbeider rundt 2020 på luft/vann varmpumpe. Ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	21			21	
SUM	21				
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger på garasje er ikke kontrollert eller vist for takstmannen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	33	113		0	781.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skoglia 42

Hjemmelshaver

Granås Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Det er nærhet til både skole, skiløyper (vinterstid) og 9 hulls golfbane og korthullsbane samt friområder og turterreng. Videre har nærområdet utendørs padelbane, ridesenter samt flere treningssentre. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen).

Adkomstvei

Eiendommen ligger med adkomst direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Området er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse".

Om tomten

Eiet tomt på 781,7 m².

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DY6238>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240191	
Selger 1 navn	
Unni Marie Rådalen	
Gateadresse	
Skoglia 42	
Poststed	Postnr
ASKIM	1812
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Steinar Granås	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1102240191

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1102240191

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Rådalen	51a974e7241447c9843c300 6dc49b95516aa1d5a	22.11.2024 12:04:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240191

- 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>



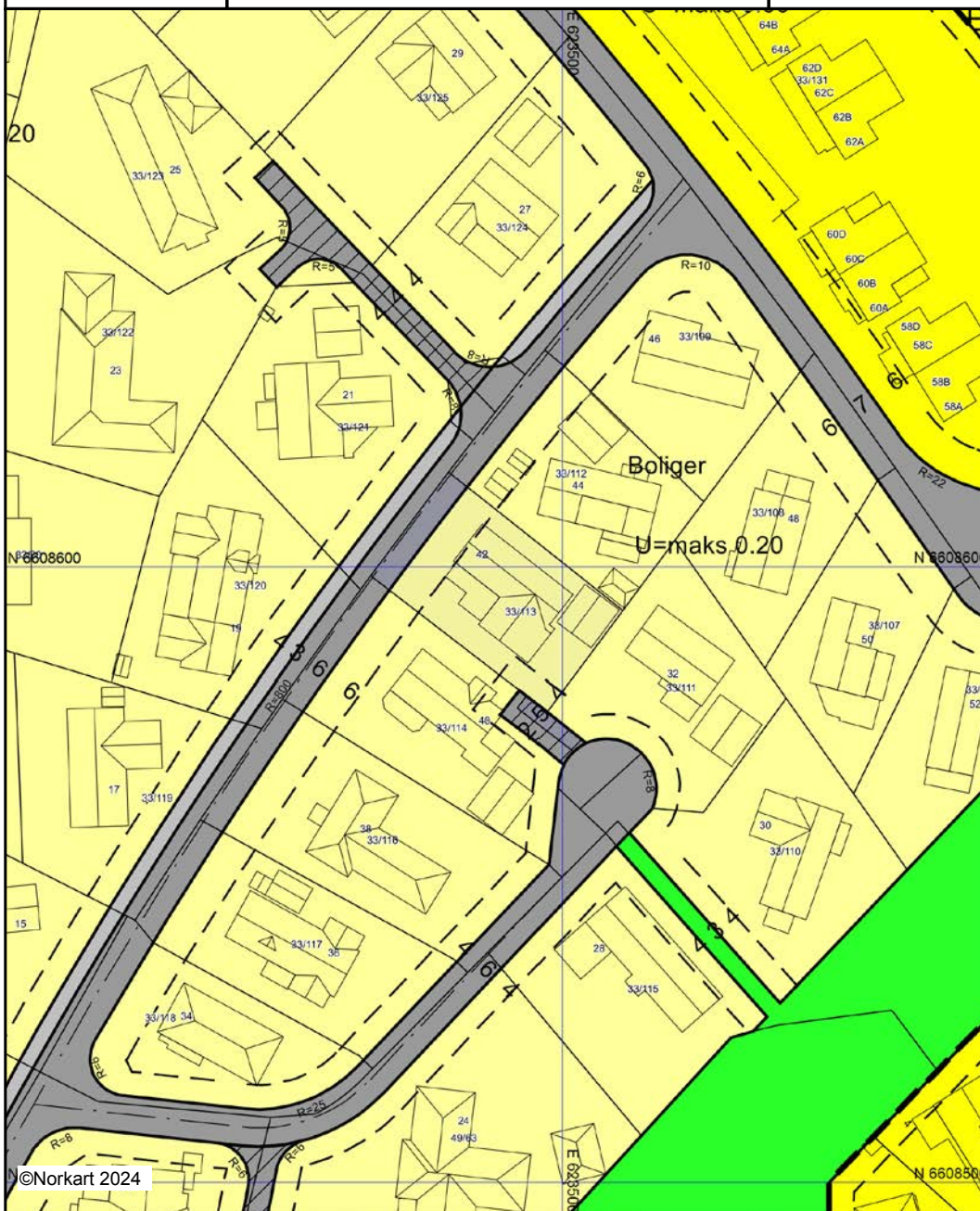
Reguleringsplankart

Eiendom: 33/113
Adresse: Skoglia 42
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Fellesområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Grense for rekkefølgeområde
-  Midlertidig trafikkområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Skoglia 42 - Nabolaget Haugtomt/Dramstad - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trøgstadveien 74 Linje 40, 41, 400, 403	8 min	0.6 km
Askim stasjon Linje R22	6 min	3 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 3 min	

Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 295 elever, 16 klasser	20 min	1.5 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 277 elever, 16 klasser	20 min	1.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	6 min	3.1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min	3.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	14 min	12.5 km

«Rolig, fredfylt. Ligger sentralt men også på landet. Utrolig vakkert!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

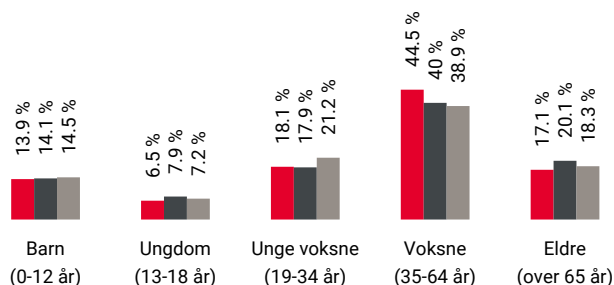
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugtomt/Dramstad	1 167	516
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	14 min	1.1 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	19 min	1.4 km
Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	21 min	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Askim	4 min
Post i butikk, PostNord	2.3 km
Kiwi Askim	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



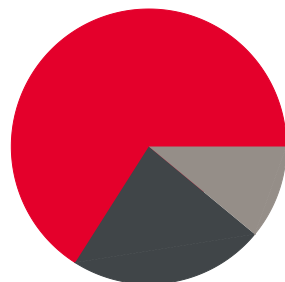
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽ Sørli - balløkke	16 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
⚽ Korsgård stadion	21 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.5 km	
🚴 Family Sports Club Askim	4 min	🚗
🚴 Fitnesspoint Askim	5 min	🚗

Boligmasse

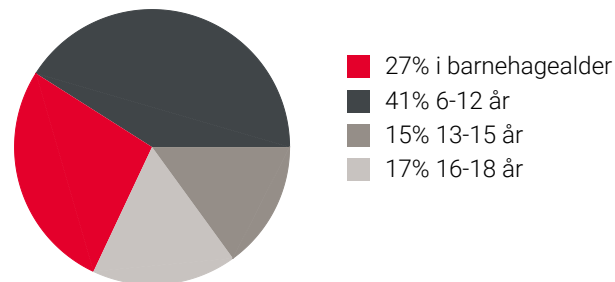


- 66% enebolig
- 23% rekkehus
- 11% annet

Varer/Tjenester

📍 Askimtorget	5 min	🚗
📍 Vitusapotek Askim	4 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

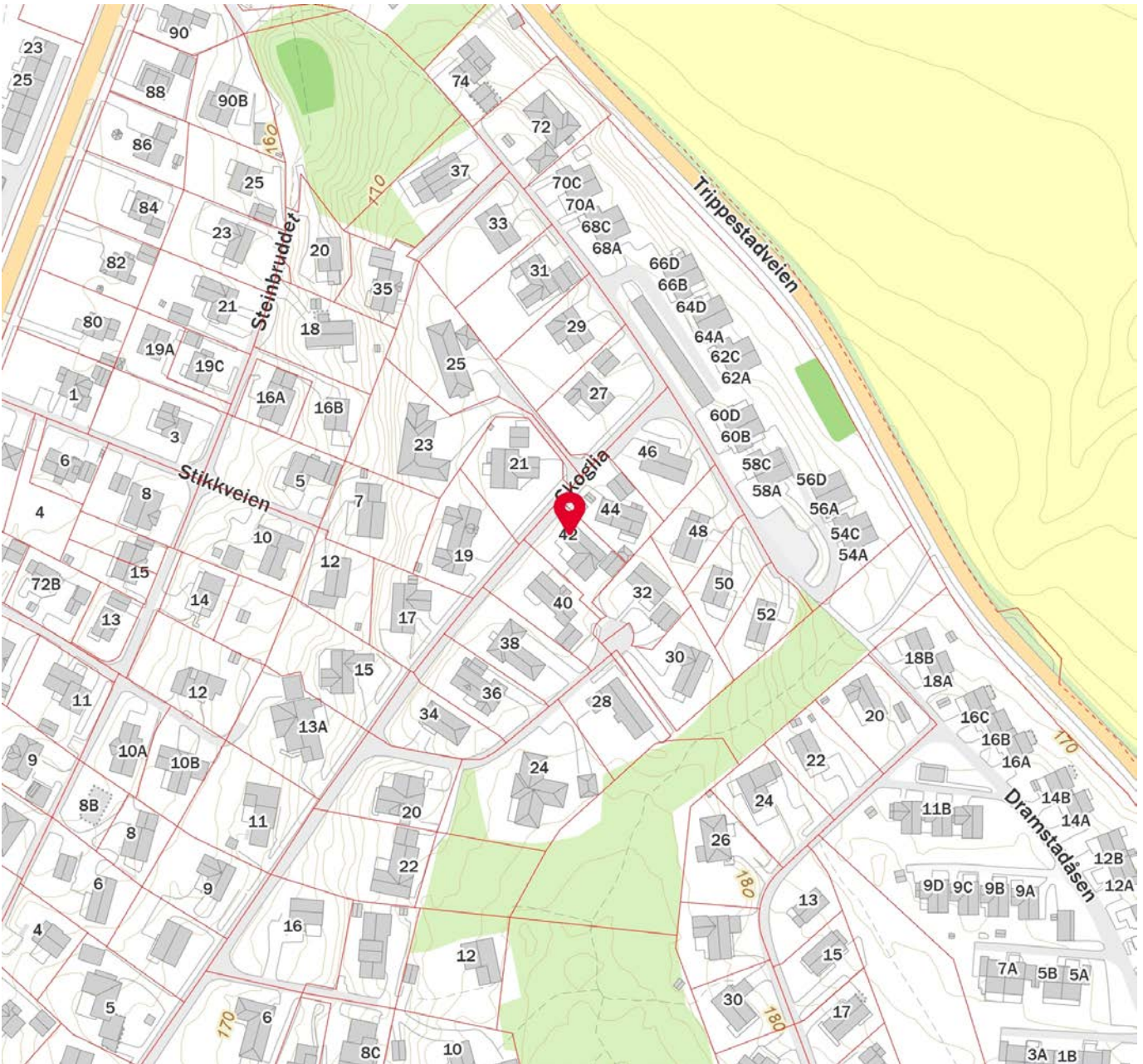
- 📍 Haugtomt/Dramstad
- 📍 Askim
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



Grunnkart

Eiendom: 33/113
Adresse: Skoglia 42
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



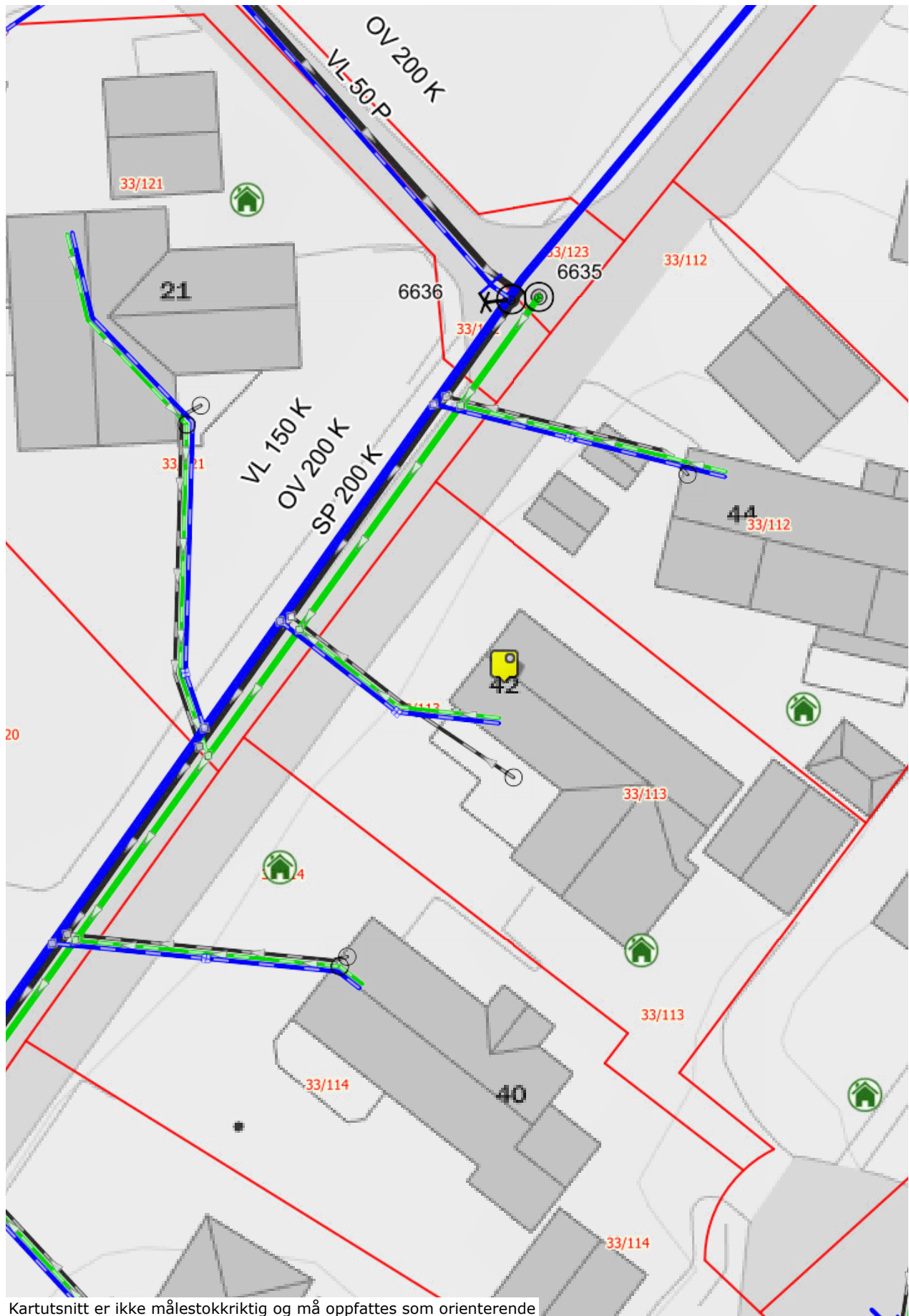
UTM-32

Indre Østfold kommune

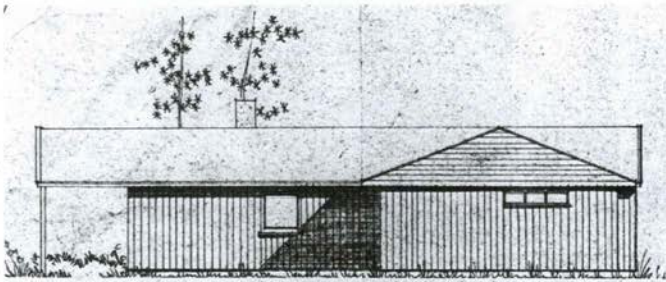
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



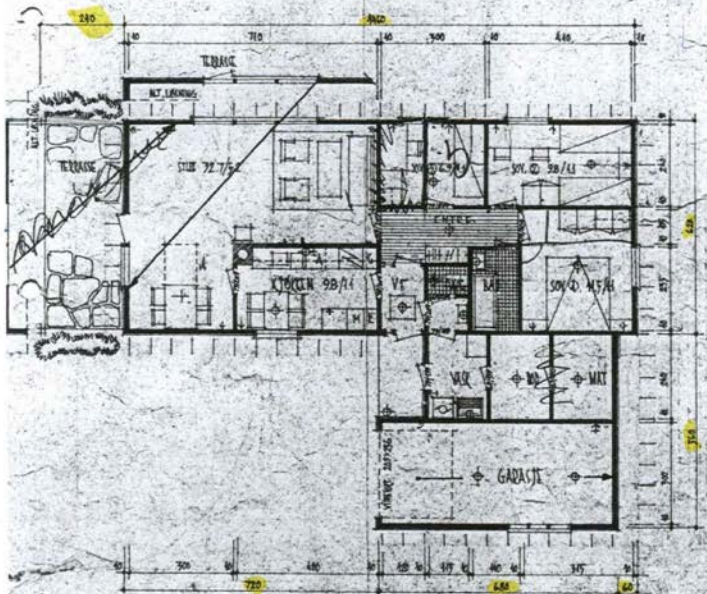
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



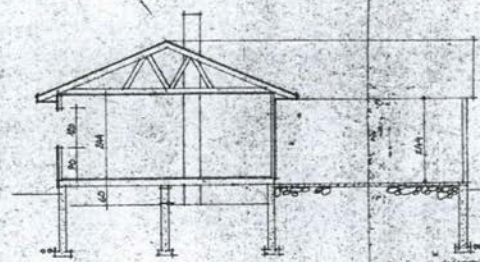
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



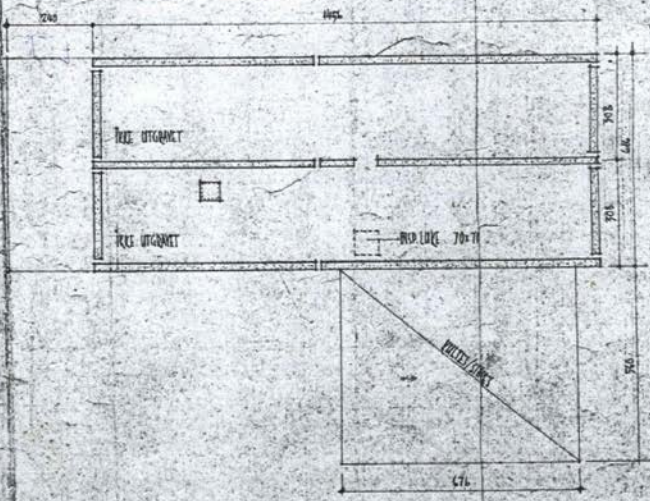
FASADE



1. ETAGE M. ALTERNATIV

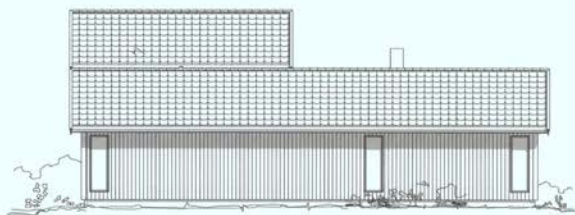


SNITT



EINDAMENTPLAN

11 AUG 2010



Fasade NORD



Plan 2. etg.

02 JUN 2010



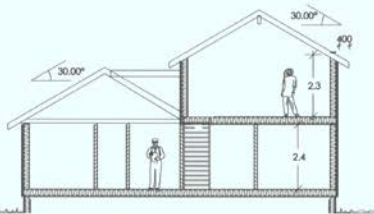
Fasade VEST



Plan 1. etg.



Fasade ØST



Fasade SØR



Ombygning/påbygning

003 25.05.2018.D. Kjøkken/nye plassering
002 18.01.2018.D. Vinduer, trapp, tegl +0,6m
001 08.01.2018.D. Uten vindurommer, 3 rom

E-01



Utbygger: Steinar Granås

Byggesaksnummer: Skoglia 42

Kommune: ASKIM

Dim. 33 Bm 113 Ark. 1 : 100

Planer og fasader

Dato: 22.12.2009

Tegn: 31.D

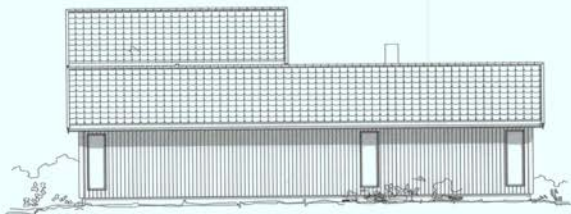
Prosjekt: GranåsØst

Tegning: 501

© Tegnekantoret Gjøvik AS. Alle rettigheter reservert.

0 50 100 Plassert i størrelsesorden 1:1 er denne lingen 100 mm.

Dansk Scanning AS



Fasade NORD



$61,17 = 103,7\%$
 $5,7 \cdot 7,3 = 37,23$
 $148,93$
 $+ 1,5 \cdot 5 = 7,5$
 Bygga $\frac{188,43}{709} = 26,7\% (87m)$

02 JUN 2010



Fasade VEST



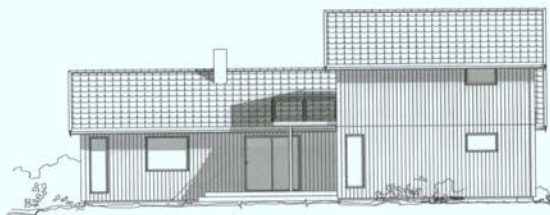
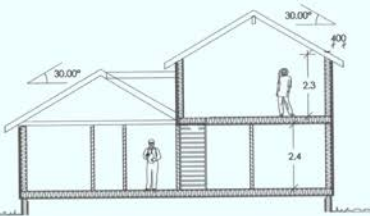
Plan 1. etg.



Fasade ØST

$12,2 \cdot 5,8 \cdot 6,7 = 4,89$
 39
 198

$0 = \frac{198}{782} = 25,4\%$



Fasade SØR



Ombygga/påbygga

003 25.05.2018.D. Kjøkken/stue plassering
 002 18.01.2018.D. Vinduer, trapp, tegl +0,0m
 001 08.01.2018.D. Utv. vindustopper, trapp

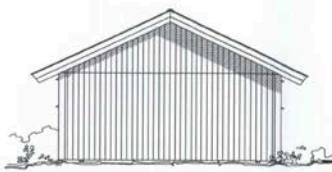
E-01



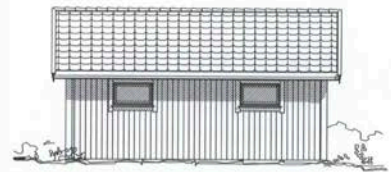
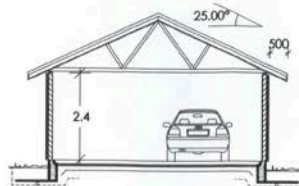
Tilbygger: Steinar Granås
 Prosjekt: Skoglia 42
 Kommune: ASKIM
 Det. 33 Rev. 113 Måb. 1:100
 Planer og fasader

Dato: 22.12.2009
 Team: H.O.
 Forfatter: GranåsST
 Tegner: S.OI

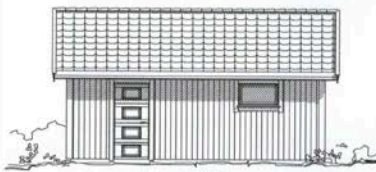
0 50 100 Pottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



Fasade NORD

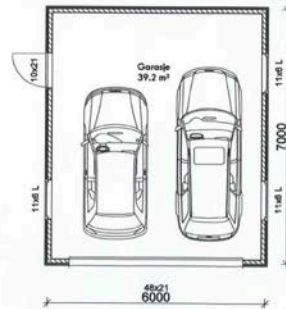


Fasade ØST



Fasade VEST

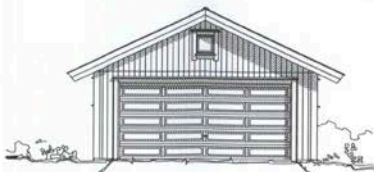
Snitt



Plan



Fra vest



Fasade SØR

Garasje



Tiltaksnavn:	Granås Steinar	Dato:	21.03.2011	
Byggeplott:	Skoglia 42	Team:	H.D.	
Kommune:	ASKIM	Prosjekt:	GranåsGar	
Oppn. 33	Ben. 113	Målt. 1 : 100	Tegner:	501
Plan, fasader og snitt		© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Skoglia 42
1812 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lena AxelssonTelefon: 971 70 601
E-post: lena.axelsson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre