

A modern kitchen interior featuring white cabinetry, a dark countertop, and a built-in oven. The kitchen is located on the left side of the image. The floor is made of light-colored wood-look tiles. A large window on the right wall provides a view of the outdoors, showing a gravel area, a wooden fence, and some bare trees. The wall is painted a light beige color. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Magnhildrud alle 1A, 1809 ASKIM

**Pen og moderne leilighet i 1. et.
med nytt bad og kjøkken, stue
med vedovn, 2 soverom**



Eiendomsmegler

Erik Andersson

Mobil 975 64 298

E-post erik.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 89 190,-
Total ink omk.: Kr 2 939 190,-
Selger: Hbygg AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1915
P-rom/BRA 66/66 kvm
Tomtstr.: 712 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 74
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1102240047

Pen og moderne leilighet i 1. et. med nytt bad og kjøkken, stue med vedovn, 2 soverom

Velkommen til Magnhildrud alle 1A!

Her finner du en nyrenovert leilighet i første etasje i en halvpart av tomannsbolig.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder bl.a. entré, gang, kjøkken med integrerte hvitevarer, åpen løsning mot stue, flislagt pent bad/vaskerom og 2 soverom.

Eiendommen ligger ca. 1 km fra indre sentrum av Askim. 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/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 66kvm

P-rom 66kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 66 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

712 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med solrike og barnevennlige omgivelser. Ca. 900 meter gangavstand til tog/buss-stasjonen. Østfoldbadet og Askim kulturhus ligger kun ca. 500 meter fra eiendommen. Askimtorget kjøpesenter 600 meter unna. Gangavstand til skoler.

Servicetilbud:

Alt du trenger ligger innenfor en radius av 15 minutter, blant annet bank, lege, tannlege, idrettsplass, idrettshall, Østfoldbadet, butikker, helsestudioer, restauranter, kino, kaffebar og gallerier. Med boligområdets nære beliggenhet til friområder, har man gode muligheter for forskjellige former for friluftaktiviteter.

Litt om Askim:

Askim ligger sentralt ved E18. Askim er attraktiv for bosetting og næringsliv.

Næringslivet er omfattende og variert, og det legges vekt på å skape et godt sosialt, fysisk og kulturelt miljø. Mange regionale funksjoner og aktiviteter knyttet til næringsliv, handel, offentlige virksomheter, helse, kultur og fritid, er i dag lokalisert til Askim.

Bebyggelsen

Del av horisontaldelt tomannsbolig med beliggenhet i 1. etasje, bygning ble rehabilitert i 2023-2024.

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Veggene har trekonstruksjon, type reisverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater, nye for ca. 10 år siden. Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, fra 2023.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.03.2024 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Velkommen til Magnhildrud alle 1A!

Her finner du en nyrenovert leilighet i første etasje i en halvpart av tomannsbolig. Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder bl.a. entré, gang, kjøkken med integrerte hvitevarer, åpen løsning mot stue, flislagt pent bad/vaskerom og 2 soverom.

Eiendommen ligger ca. 1 km fra indre sentrum av Askim. 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/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Standard

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023,

type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn samt induksjonstopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Nytt bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil med belysning, dusj og vegghengt toalett.

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Nye takplater for ca. 10 år siden. Undertaket ble ikke byttet i forbindelse med omlegging av taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag,TG2

Pipe er beslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Åpent inn mot undertaket ved utstikk til leilighet i 2. etasje. Fare for unødvendig fuktpåkjenning. Kan resultere til fuktskader i tak- og veggkonstruksjon. - Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har trekonstruksjon, type reisverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. - Vegger er tilleggsisolert og kledd om i 2023/2024. - Eldre vegger i bygget, ukjent tilstand bak kledning. - Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

- Det er avvik:

- Ved inspeksjon så ble det påvist mangler på musetetting mellom yttervegg og kledning, musebånd tetter ikke tilstrekkelig mot kledning.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i gang.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Begrenset med lufting ned av loftet, tilnærmet tett kasse utvendig, og det er ikke benyttet luftede takrennekroker. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres. - Ikke benyttet

ventilerte takrennekroker. Dette hindrer tilstrekkelig utlufting av taket/undertaket. God lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. - Påvist råteskader i utvendig kasse og takbjelke, trolig fra tidligere lekkasjer.

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vinduer,TG2

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, fra 2023.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- - Påvist manglende vannbrett over vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen. Det er ingen krav til vannbrett/besalg, dog anser takstmannen veggen som utsatt for værpåkjenninger, hvor bruk av vannbrett over vinduer er anbefalt.

Dører,TG2

Ytterdør med glassfelt fra 2023. Terrassedør med rammer og karmen i PVC, fra 2023.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Ikke beslag under dør, fare for at fukt trenger inn i underkant av dør.

Utvendige trapper,TG3

- Det er 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.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 21 mm over 2 meter i gang mot badet. Ellers målt 25 mm avvik i stue/kjøkken. Lokale forskjeller i dekket, utover hva som er standard for legging av flytende gulv. - Påvist fukt/råteskader i etasjeskillet via krypkjelleren, trolig som følge av fuktig grunn over tid.
- Nye bjelker må settes inn.

Radon,TG2

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

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- - Det er ikke 30 cm fra framkant av ildsted til brennbart materiell. Gulv av brennbart

materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 30 cm frem foran innlegg.

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- - Påvist synlig tilsig av fukt til kjeller, trolig som følge av svikt i drenering. - Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- - Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- - Valgt løsning innebærer at badekaret må benyttes med forsiktighet. Overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

- 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 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke tilfredsstillende fallforhold. Det er heller ikke 1:100 fall på baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
- - Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- - Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør - kjeller, TG2

Det er avløpsrør av plast (eldre)

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- - Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold

Drenering, TG3

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- - Påvist tilsig av fukt/vann til kjelleren, som er tydelig indikasjon på svikt i dreneringen.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betong grunnmur.

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- - Påvist noe sprekke i mur. Når det oppstår sprekke i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostska-der øke. Skrå sprekke/riss er et symptom på setninger. Horisontal

sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

- - Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer er av betongstein til kjellernedgang.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- - Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold,TG2

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

- - Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Fiber i gata

Parkering

Parkering på felles gårdsplass

Diverse

Eiendommen er under seksjonering.

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler i bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 13 192

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 74, seksjonsnummer 1 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:

3118/53/74:

18.03.1930 - Dokumentnr: 900183 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1976 - Dokumentnr: 5532 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilknytning til offentlig spillevannskloakk

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2024 - Dokumentnr: 1796151 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:920

12.08.2024 - Dokumentnr: 1796258 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:920

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

12.08.2024 - Dokumentnr: 1796286 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:920

23.04.1915 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:53 Bnr:66

02.05.1936 - Dokumentnr: 900557 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:53 Bnr:248

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371895 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:53 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 830856 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:74

07.08.2024 - Dokumentnr: 1782469 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:53 Bnr:920

Elektronisk innsendt

12.08.2024 - Dokumentnr: 1795933 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:920

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.05.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.05.2024.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger

Privat vei

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen

planlegger sanering av avløpsnett. I forbindelse med framtidig kommunal sanering vil

eiendommen få pålegg om utkobling av septiktanken og, om nødvendig, utbedring av privat

stikkledning.

For eiendommer som ikke har tilfredsstillende separat avløpssystem, må eier påregne kostnader

til utbedring av dette. Det kan være kostnader til legging av nye stikkledninger for avløp og

tilknytningsavgift til offentlig anlegg, eller en oppgradering av det private avløpssystemet som

imøtekommer de til enhver tid gjeldende regler.

Indre Østfold kommune er i gang med å utarbeide nye planer for sanering og utbedring av

kommunalt avløpsnett, og berørte eiendommer vil bli varslet. Vi legger ut informasjon på

kommunens hjemmeside når ny saneringsplan er klar

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen: Magnhildrud - Henstad Allé Id 012419710001 Omlegging av E-18.

Askim sentrum. Del 1. Id 012419770001 med formål kjørevei og boliger datert 11.01.71 og 16.02.1977.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel Id 0124201701 med formål

Boligbebyggelse, Nåværende for periode 2018-2030.

Boligen inngår ikke i reguleringsplanen og vil ved riving, for eksempel ved brann el.l, ikke kunne påregnes oppbygd

på samme plass på tomte (jfr. byggegrensen). Enhet byggesak kan også med hjemmel i reguleringsplanen avslå

søknad om tilbygg/påbygg. Deler av boligen ligger i konflikt med regulert byggegrense langs veien. Boligen er ikke

markert med tykk svart strek. Tykk svart strek på boligens linjer betyr at den er unntatt fra byggeforbudssonen langs veien. (Garasjer er i noen reguleringsplaner tillatt.) Det er gitt dispensasjon fra regulert byggegrense til veien for endring av enebolig til horisontaldelt tomannsbolig. Nåværende eier av eiendommen med gbnr 53/74 har søkt om å fradele den vestlige delen av eiendommen (se vedlagt situasjonskart). Søknaden er, i skrivende stund, ikke ferdig behandlet/godkjent. Bakrunnen for ønsket om fradeling er planer om å oppføre en vertikaldelt tomannsbolig på den omsøkte fradelte eiendom. Det må påregnes at fradeling blir godkjent og at det vil medføre byggevirksomhet på ny eiendom i nær fremtid. Det er planlagt én felles innkjøring for alle boenhetene.

Reguleringsbestemmelse for eiendommen:

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan med manglende/utdaterte reguleringsbestemmelser. I

kommuneplanens bestemmelser for perioden 2018-2030 står det i §19.4:

- a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.
- b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.

5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:

- a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.
- b) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst en garasjeplass pr. boenhet.
- c) Grad av utnytting fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25% av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

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

Overtakelse

Snarlig overtagelse

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

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 850 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 865 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 868 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 190

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Ansvarlig megler bistår av

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

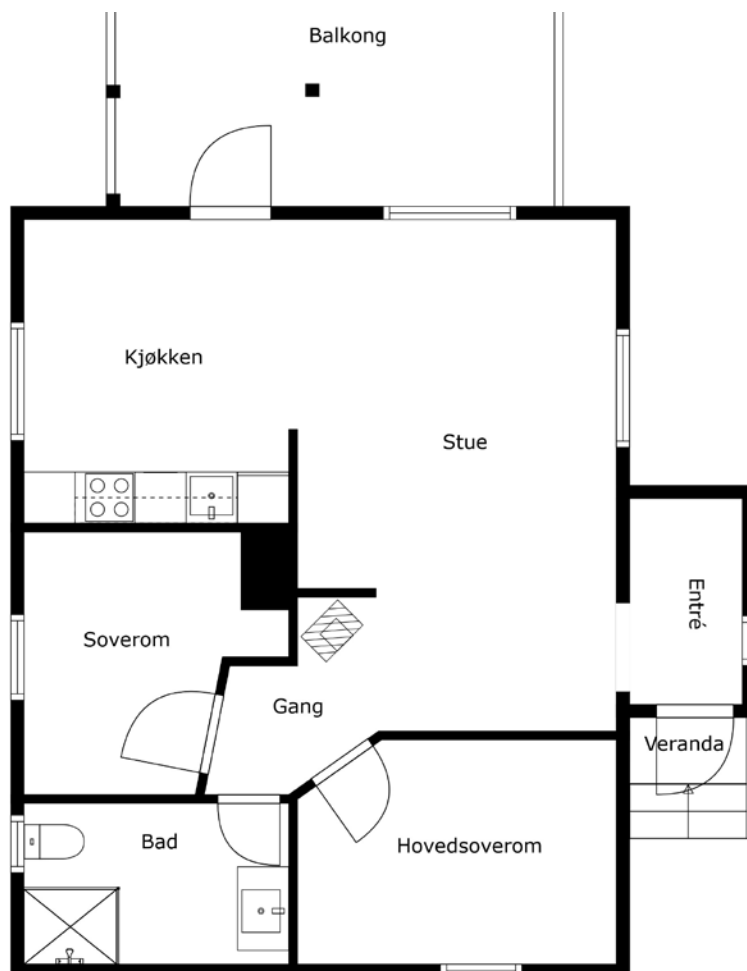
Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

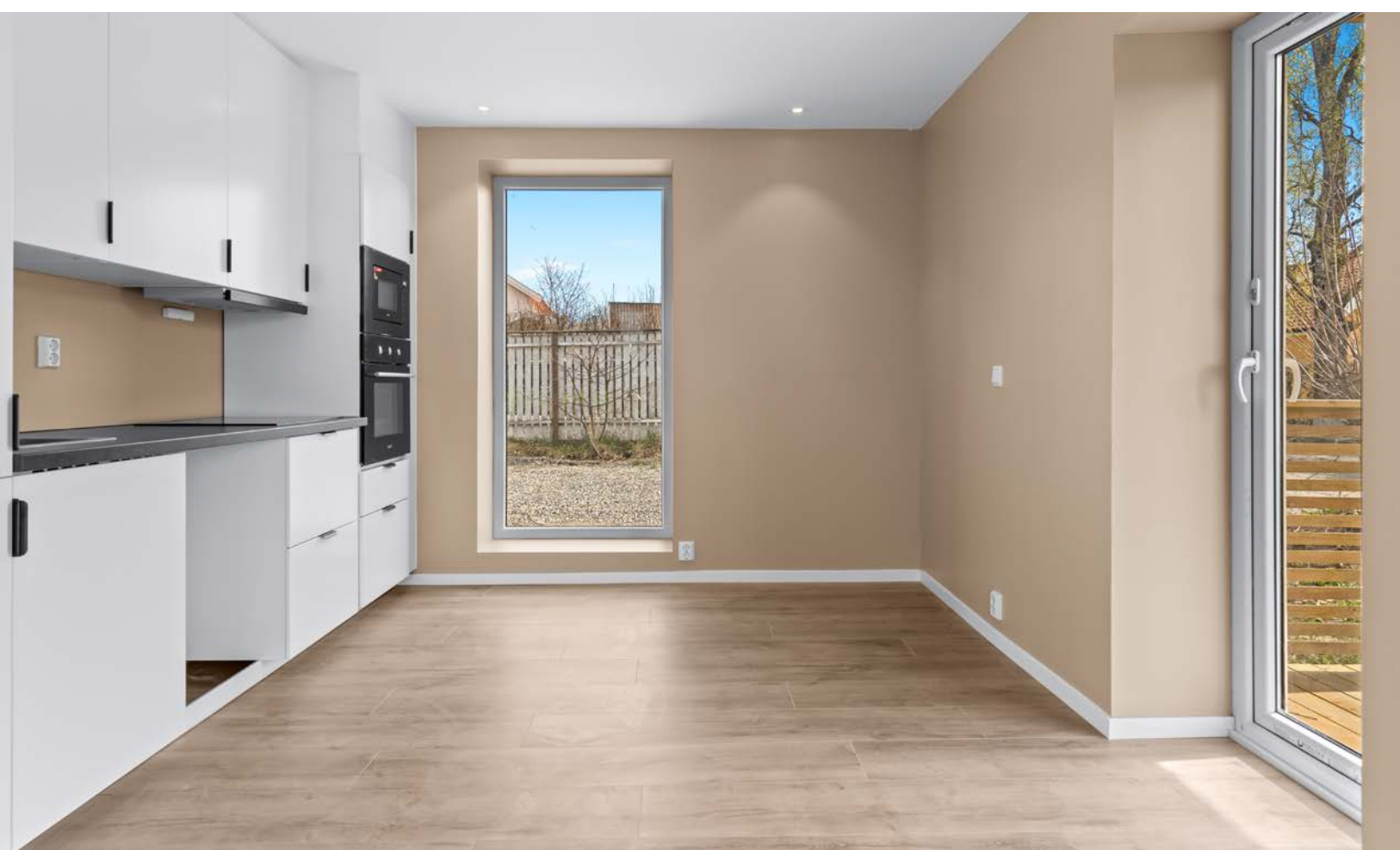
Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

15.08.2025

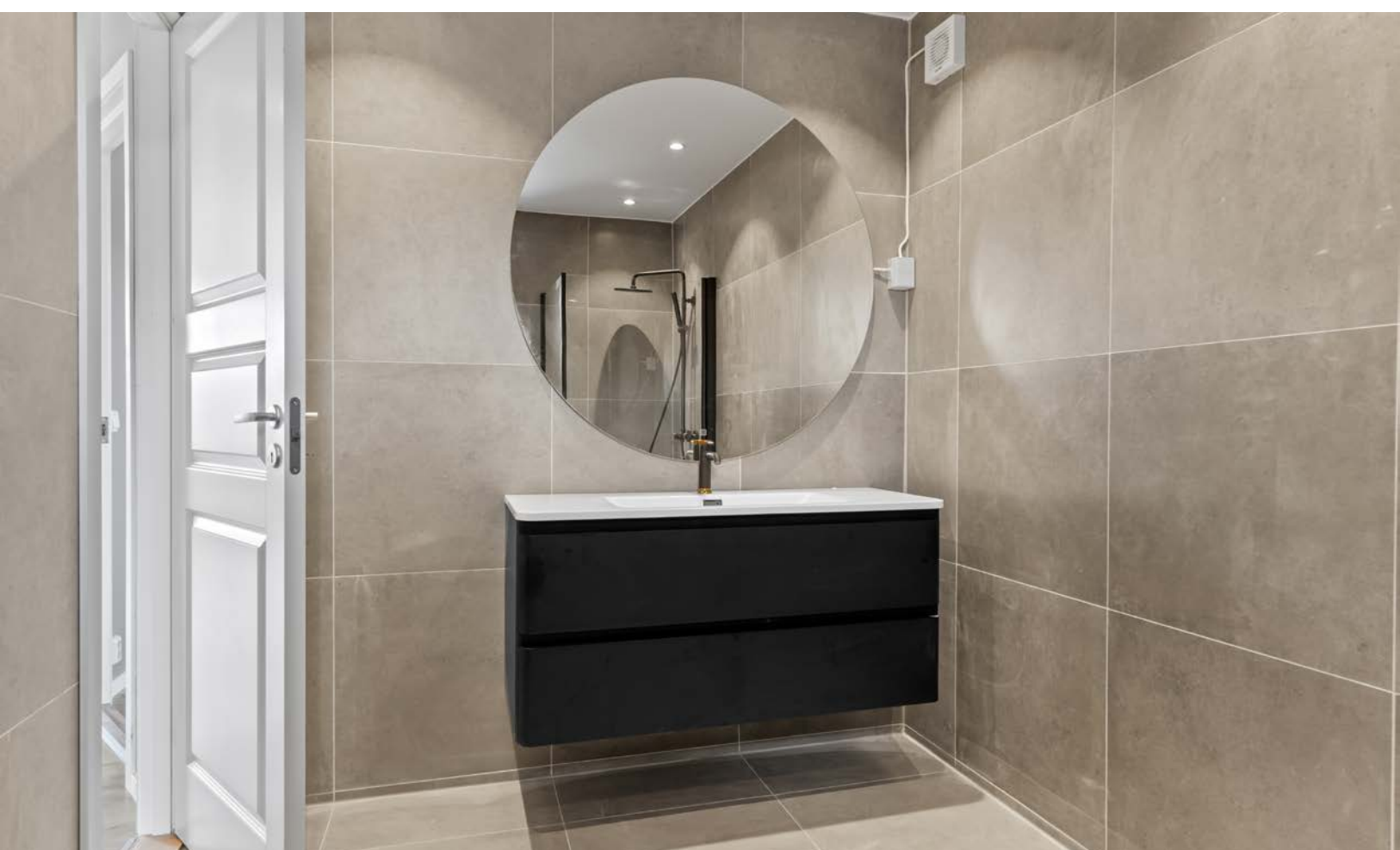












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Magnhildrud alle 1 A, 1809 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 53, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 13975-2244

Referansenummer: VG1060

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig med beliggenhet i 1. etasje. Grunnmur i betong. Veggene har trekonstruksjon, type reisverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater, nye for ca. 10 år siden. Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, fra 2023.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn samt induksjonstopp. Nytt bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil med belysning, dusj og vegghengt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer. Det mangler dokumentasjon på deler av arbeider og deler av av arbeid bærer preg av ufagmessigheter.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 16 m², vendt mot syd, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord og rekkverk.

[Gå til side](#)

INNENDIG

2. etasje:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil med belysning samt dusj plassert i hjørnet, med dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn samt induksjonstopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler i bad.

Annet:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Nytt elektrisk opplegg i 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 1 299, m² (tomt er under fradeling, usikkert på hva faktisk areal vil være).. Begrenset med opparbeidelse utvendig. Parkering på parkeringsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

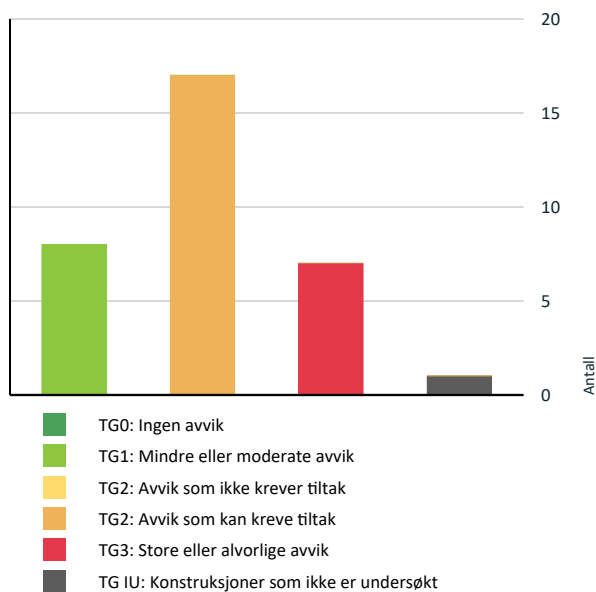
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

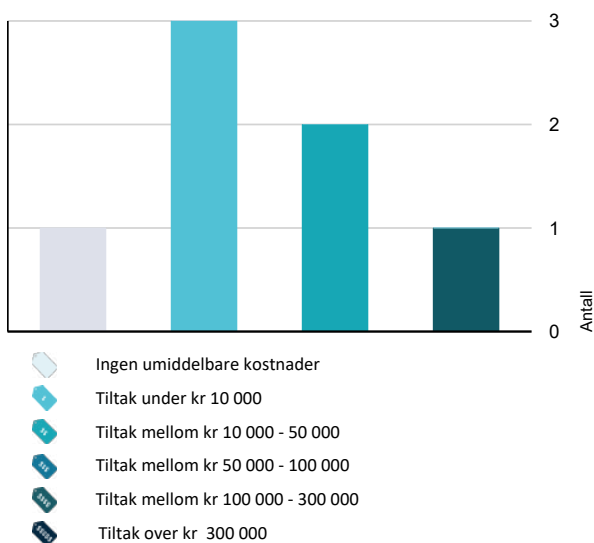
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør - kjeller | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

- Nye takplater for ca. 10 år siden. Undertaket ble ikke byttet i forbindelse med omlegging av taket.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Åpent inn mot undertaket ved utstikk til leilighet i 2. etasje. Fare for unødvendig fuktpåkjenning. Kan resultere til fuktskader i tak- og veggkonstruksjon.
- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon, type reisverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vegger er tilleggsisolert og kledd om i 2023/2024.

- Eldre vegger i bygget, ukjent tilstand bak kledning.

- Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved inspeksjon så ble det påvist mangler på musetetting mellom yttervegg og kledning, musebånd tetter ikke tilstrekkelig mot kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Begrenset med lufting ned av loftet, tilnærmet tett kasse utvendig, og det er ikke benyttet luftede takrennekroker. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.

- Ikke benyttet ventilerte takrennekroker. Dette hindrer tilstrekkelig utlufting av taket/undertaket. God lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist råteskader i utvendig kasse og takbjelke, trolig fra tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, fra 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Påvist manglende vannbrett over vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen. Det er ingen krav til vannbrett/beslag, dog anser takstmannen veggen som utsatt for værpåkjenninger, hvor bruk av vannbrett over vinduer er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt fra 2023.

Terrassedør med rammer og karmen i PVC, fra 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ikke beslag under dør, fare for at fukt trenger inn i underkant av dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 16 m², vendt mot syd, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

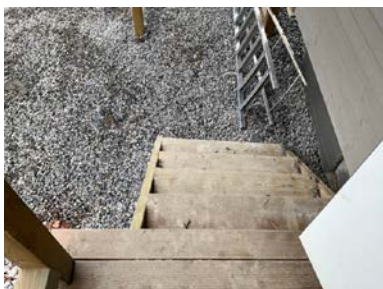
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 21 mm over 2 meter i gang mot badet. Ellers målt 25 mm avvik i stue/kjøkken. Lokale forskjeller i dekket, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

- Påvist fukt/råteskader i etasjeskillet via krypkjelleren, trolig som følge av fuktig grunn over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Nye bjelker må settes inn.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Det er ikke 30 cm fra framkant av ildsted til brennbart materiell. Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 30 cm frem foran innlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Påvist synlig tilsig av fukt til kjeller, trolig som følge av svikt i drenering.

- Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Må sees i sammenheng med redrenering. Kostnadsestimat er derfor ikke utført.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Innvendige trapper

Trapper i tre mellom etasjene.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nytt bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil med belysning samt dusj plassert i hjørnet, med dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

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
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- 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 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke tilfredsstillende fallforhold. Det er heller ikke 1:100 fall på baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2024

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn samt induksjonstopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilator med kullfilter.

- Noe monteringsavvik på kjøkkenet, utover hva man burde forvente, enkelte dører subber i hverandre, og det er skader på én front etter feilmontering. Kjøkkenet fremstår dog som funksjonelt.

Årstall: 2023

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023

1 TG 2 Avløpsrør - kjeller

Det er avløpsrør av plast (eldre)

Vurdering av avvik:

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Nytt elektrisk opplegg i 2023.

Elektriske varmekabler i bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2023 Nytt opplegg i 2023/2024.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
- Tegn til setningsskader rundt ringmur rundt bislag/balkong.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering,

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Påvist tilsig av fukt/vann til kjelleren, som er tydelig indikasjon på svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist noe sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og 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.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

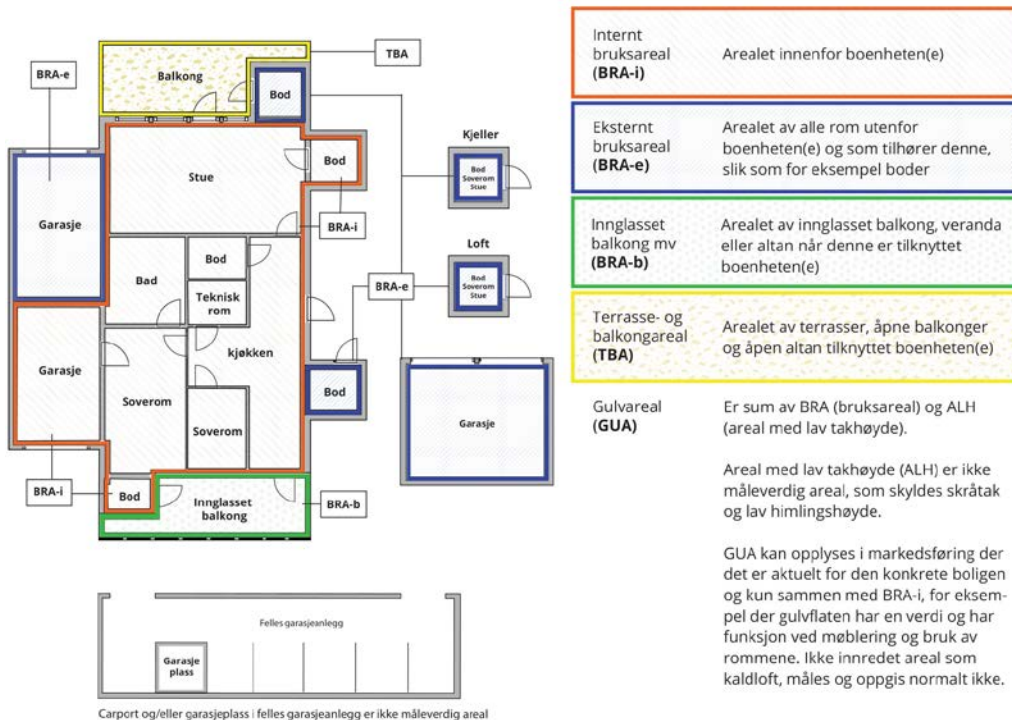
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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	66			66	16
SUM	66				16
SUM BRA	66				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rehabiliter/pusset opp bygning. Fremvist faktura/dokumentasjon på deler av arbeid, dog mangelfullt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	660	-594

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	74		0	1299 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Magnhildrud alle 1 A

Hjemmelshaver

Hbygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 fra indre sentrum av Askim. 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/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 1 299, m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Norsk takst, 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/VG1060>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240047	
Selger 1 navn	
Kani Mousa	
Gateadresse	
Magnhildrud alle 1A	
Poststed	Postnr
ASKIM	1809
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1102240047

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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 1102240047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kani Mousa	57471773c76e0617d1038a7 7f7e0a2a11d7d9f43	16.08.2024 13:48:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240047

- 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>

VEDTEKTER FOR SAMEIET Magnhildrud Alle 1

Vedtatt i sameiermøte
den 25.06.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
av 16.juni 2017 nr 65

1.NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Magnhildrud Alle 1, og har gårdsnummer 53 og bruksnummer 74 i Indre Østfold kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

2. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 antall medlemmer. Styret skal ha en leder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøte med vanlig flertall.

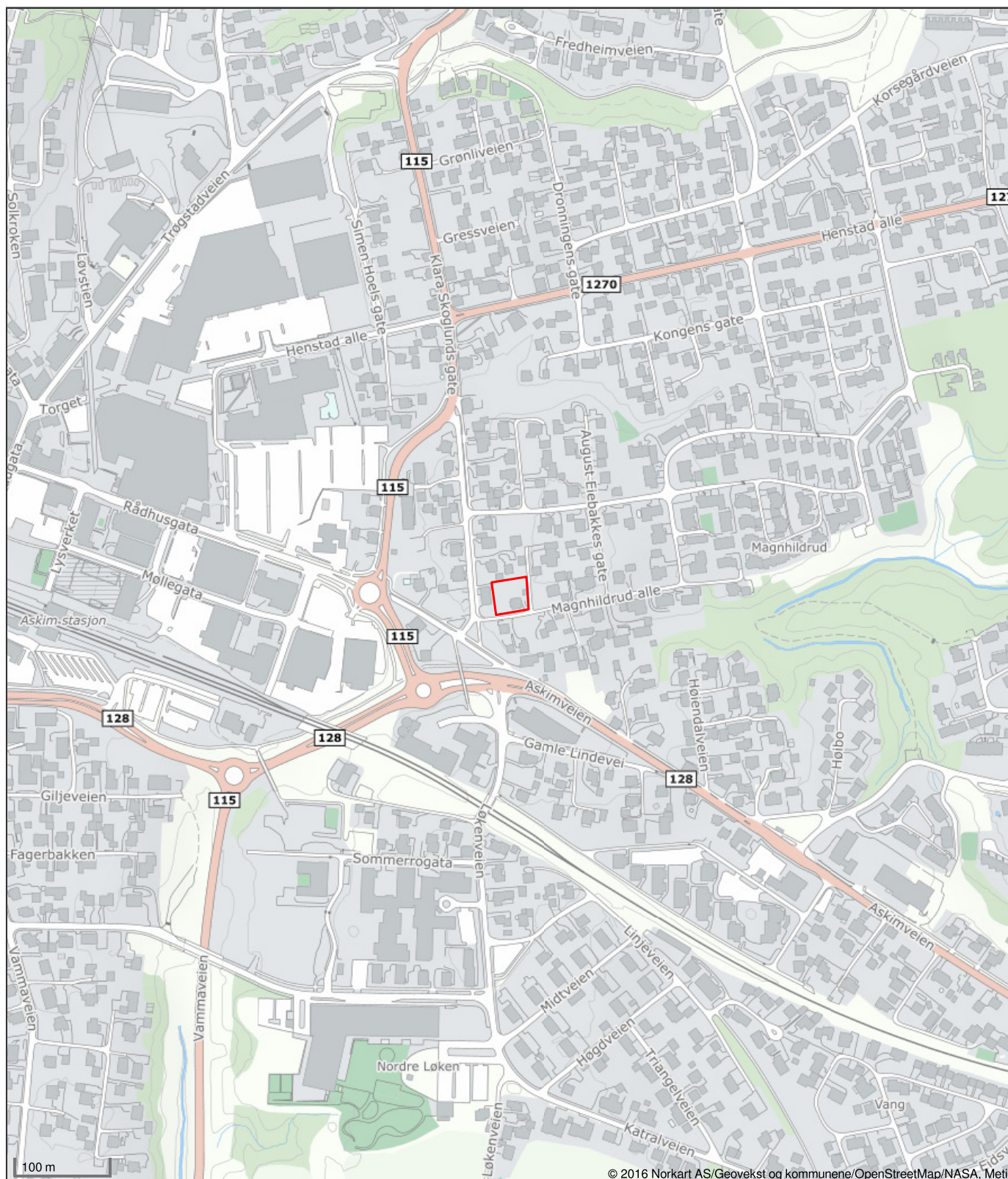
3. SIGNATURRETT – STYRETS RETT TIL Å REPRESENTERE SAMEIET UTAD

Signaturrett er tildelt 2 styremedlemmer i fellesskap.

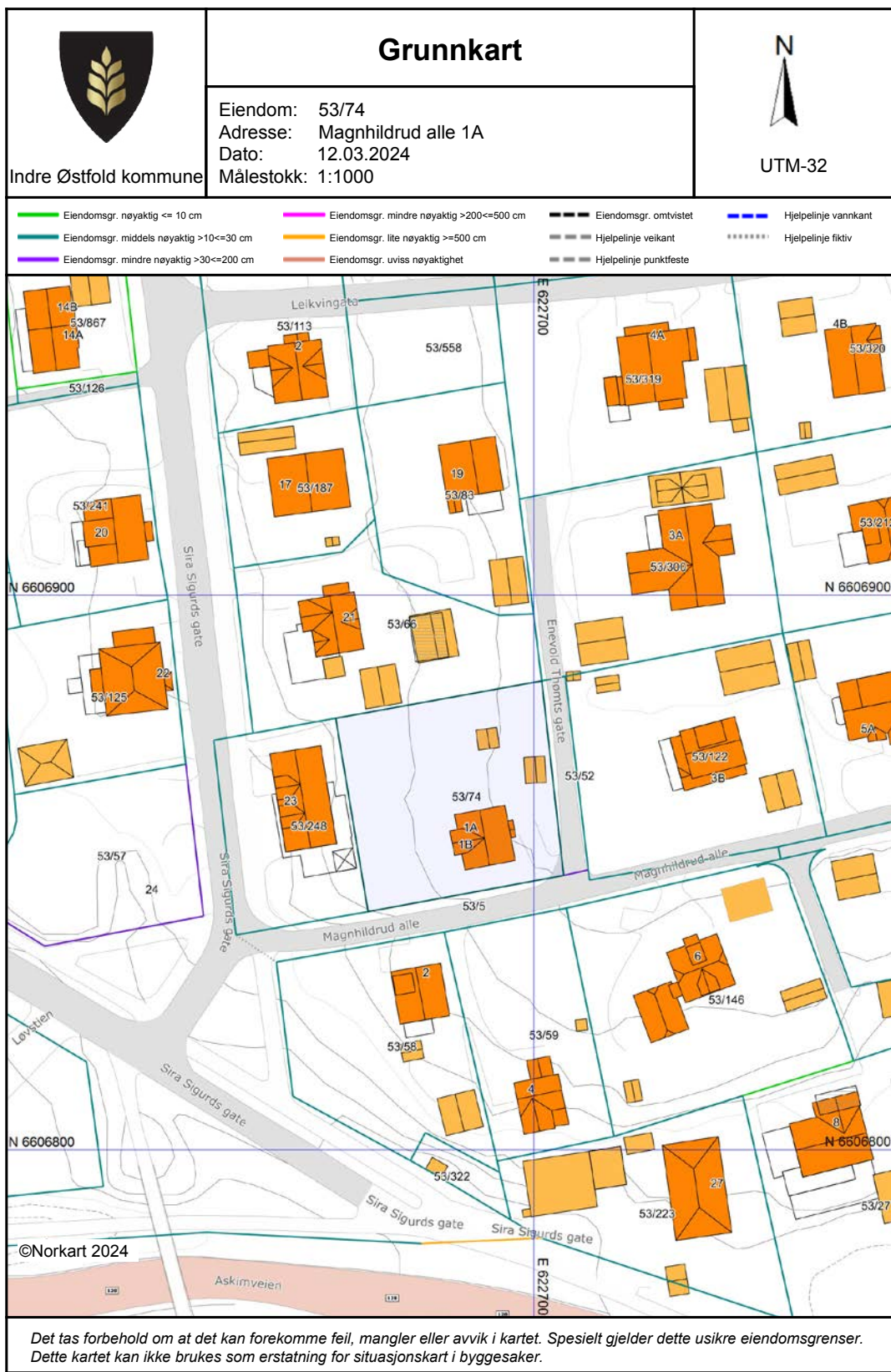
4. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr 65.

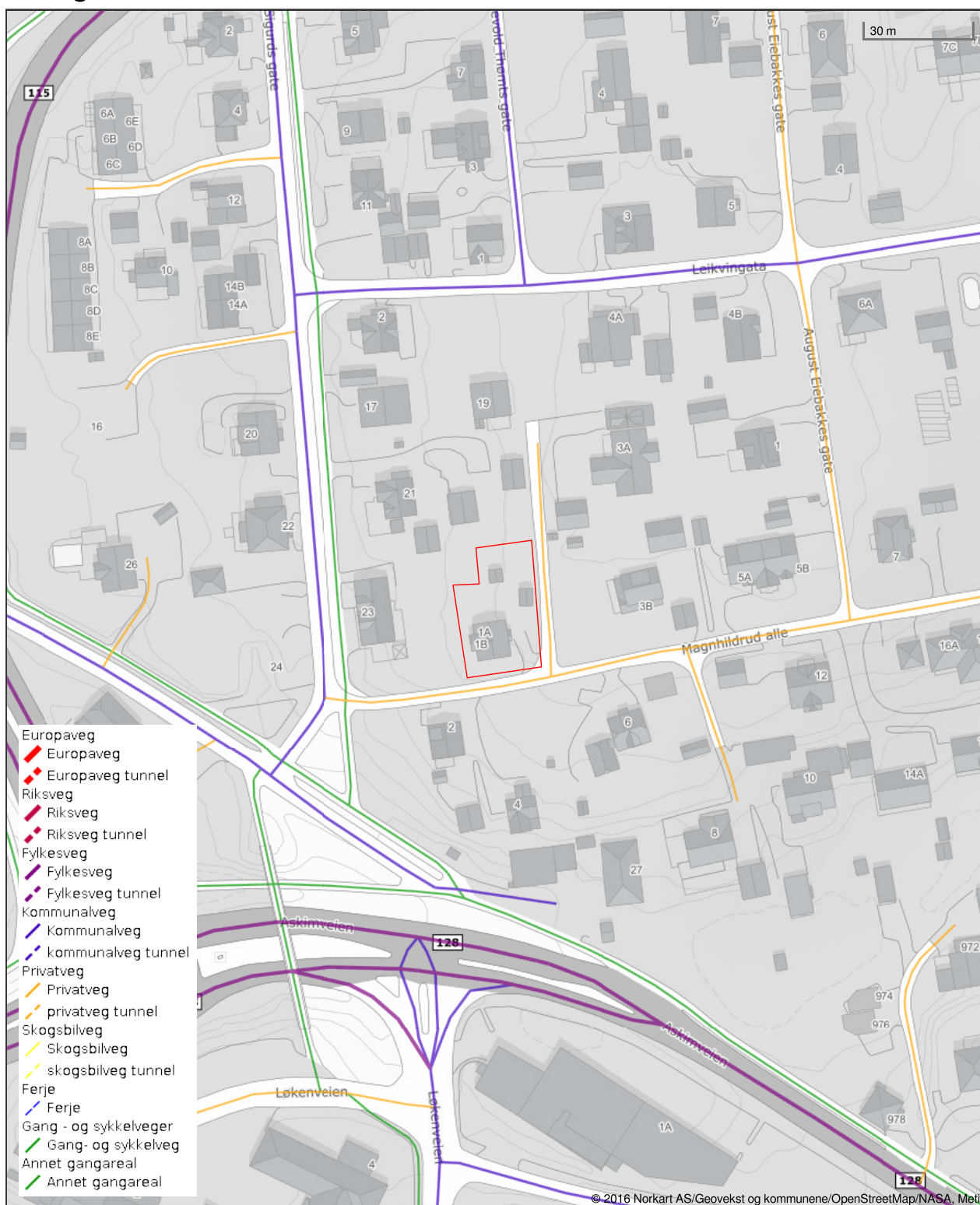
Oversiktskart for eiendom 3118 - 53/74//



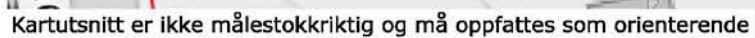
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 53/74//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunenummer:		3118
Gnr:	53	Bnr:	74	Fnr:		Anr:	Lnr:

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Magnhildrud alle 1A	1809	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☐	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☒	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet ☐

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja ☒
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei ☐

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 23.08.2024



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg 1

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om sanering av privat stikkledning/privat fordelingsnett og/eller utkobling av slamavskiller/septiktank.

Informasjonen gjelder for:

Eiendommer tilknyttet kommunalt avløp med slamavskiller/septiktank/gamle rørledninger.

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside.

En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDLY	Beregnet areal	712.7
Etablert dato	23.04.1915	Historisk oppgitt areal	1299
Oppdatert dato	07.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.08.2024 07.08.2024	J24/6383		53/5, 53/52, 53/66, 53/74, 53/248, 53/300
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.08.2024 07.08.2024	J24/6383 J23/9396	Tinglyst 07.08.2024	53/74 (-586,1), 53/920 (586,1) 53/5, 53/52, 53/66, 53/248, 53/300
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	53/74
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	53/74
Sammenslåing Sammenslåing	22.02.1967			0124-53/64, 53/74
Skylddeling Skylddeling	30.03.1935	1/269		53/74 (-819), 53/248 (819)
Skylddeling Skylddeling	23.04.1915			53/66, 53/74

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606865.37	622685.86		Ja	712.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HBYGG AS S925833444	Hjemmelshaver (H) 1/1	Steinbruddet 23 1808 1808 ASKIM	

Adresser

Vegadresse: Magnhildrud alle 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1809 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	204 Magnhildrud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Vegadresse: Magnhildrud alle 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1809 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	204 Magnhildrud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147352417		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
2	147352417	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	08.05.2024
3	16504742		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.08.1956
4	16504750		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147352417: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.04.1997
Endre bygningsdata	02.10.2023	02.10.2023
Endre bygningsdata	02.02.2024	02.02.2024
Data fra bygningsendring overført	23.05.2024	23.05.2024
Endre bygningsdata	23.05.2024	23.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Magnhildrud alle 1A	H0202	53/74	80	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Magnhildrud alle 1B	H0101	53/74	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	80	0	80	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
K01	0	30	0	30	0	0	0

2: Bygningsendring 147352417-1: Ombygging, Ferdigattest 08.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
---------------	-----------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.09.2023	13.12.2023
Igangsettingstillatelse	02.11.2023	13.12.2023
Ferdigattest	08.05.2024	23.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/74	-	-	-	-	-

3: Bygning 16504742: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.08.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.08.1956	01.08.1956

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/74	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

4: Bygning 16504750: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/74	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Bernt Bekke Arkitekter As
Postboks 294
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
23/4089 - 26 / ANNSTR1

Dato:
08.05.2024

Gbnr 53/74 - Magnhildrud Alle 1 - Endring av enebolig til horisontaldelt tomannsbolig, dispensasjon og fravik fra TEK17 - Ferdigattest

Tiltak :	Oppdeling fra enebolig til tomannsbolig, fasadeendring og dispensasjon	
Byggested:	Gbnr 53/74	Magnhildrud alle 1
Tiltakshaver:	Kani Mousa	
Ansvarlig søker:	Bernt Bekke Arkitekter As	

Igangsettingstillatelse ble gitt 02.11.2023. Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.05.2024.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Vannforsyning: offentlig
Avløpsløsning: offentlig
Totalt antall boenheter: 2
Totalt antall pipeløp: 1

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Kani Mousa

Mottakere:
Bernt Bekke Arkitekter As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



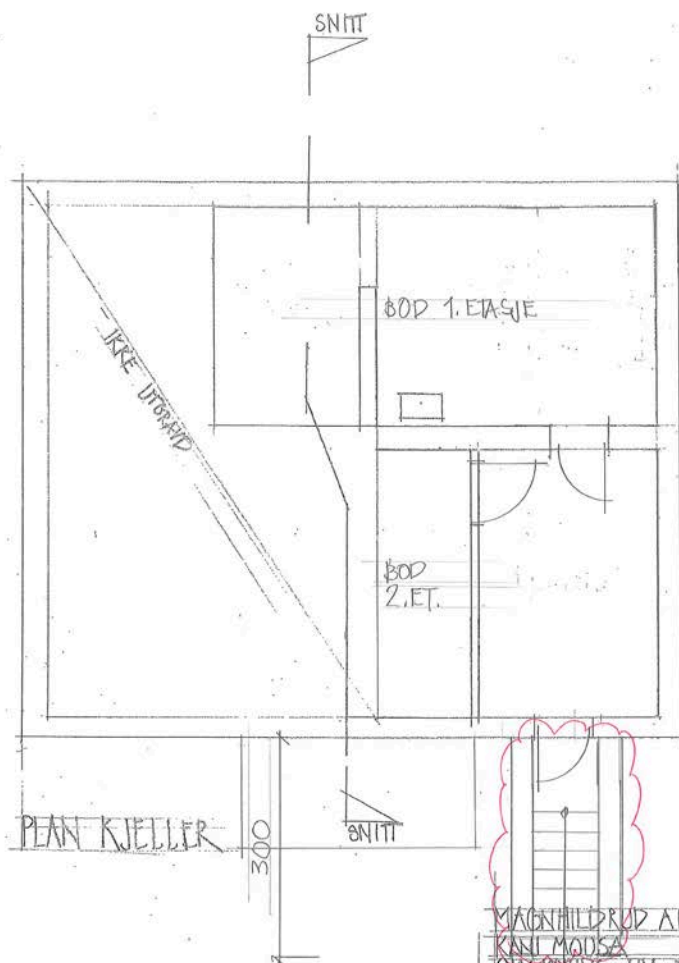
BBA

Bernt Bekke Arkitekt AS
Storgaten 10, PB 294
1051 Nydalen
TLF 09 69 61 00

SNITT

NB: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES FOR BESTILLING
MAGNILDROD ALLE 1, ASKIM T:30/A3 21.04.23 GENR 53/74
KANI MOUSA
I SAMKØRING FRA ENEROLIG TIL TOMANNSEOLIG

04

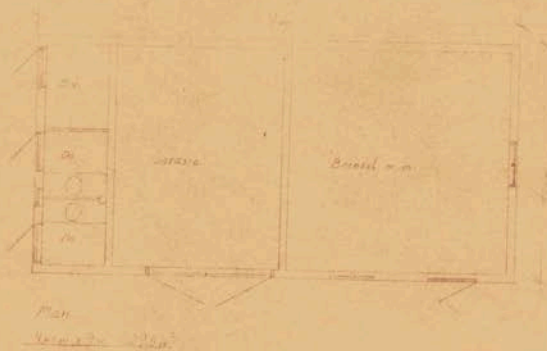
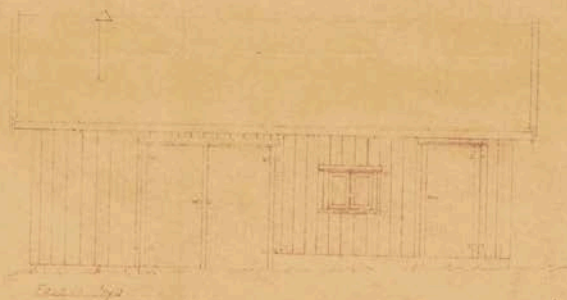


SJEKK AT TAKHØYDEN
TILLATER 19M DØRHOYDE

Børre Solbø Asstitekt AS
Storgaten 18, PB 224
1851 Mysen
Tlf 89 89 01 00

REV. 13.02.24 ~~PP~~
21.04.23 GBNR 53/74
MAGNILLPRUD ALLE I 1:50/A3
KARI MOUSÅ
OMVOKRING FRA ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG

01



BYGGEKONTORET - KØBENHAVN 1936
 Nr. 408 1014 50120



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

Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/74//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		712,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6606865,37	Øst	622685,86
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6606845,669	622684,679	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,08	
2	6606871,435952	622679,929814	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,20	
3	6606871,784581	622687,400637	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,48	
4	6606881,795	622686,147	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,09	
5	6606884,56	622701,46	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	15,56	
6	6606849,49	622705,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,29	

Nabolagsprofil

Magnhildrud alle 1A - Nabolaget Magnhildrud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Bilhjørnet	3 min
Linje 9, 42, 411, 476, 640	0.2 km
Askim stasjon	9 min
Linje R22	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min
Sandefjord lufthavn Torp	2 t

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	14 min
260 elever, 20 klasser	1 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	19 min
295 elever, 16 klasser	1.4 km
Korsgård skole (1-7 kl.)	26 min
277 elever, 16 klasser	1.9 km
Moen skole (1-7 kl.)	27 min
202 elever, 12 klasser	2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
619 elever, 35 klasser	0.7 km
Askim videregående skole	19 min
850 elever, 47 klasser	1.4 km
Mysen videregående skole	13 min
800 elever, 50 klasser	11.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

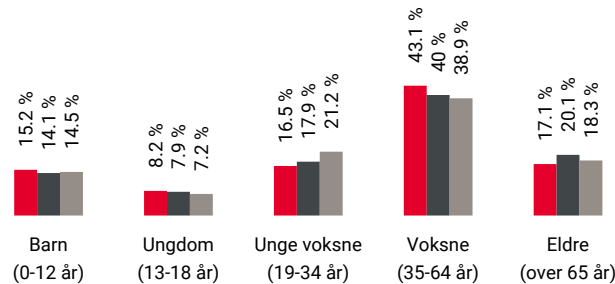
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Magnhildrud	944	437
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	13 min
110 barn	1 km
Prestenga barnehage (1-5 år)	14 min
104 barn	1 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år)	15 min
34 barn	1.1 km

Dagligvare

Meny Askim	4 min
Kiwi Askim	4 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Gateparkering
Lett 84/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 74/100



Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

- 

Maghildrud - balløkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Askim ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill

9 min 
0.7 km
- 

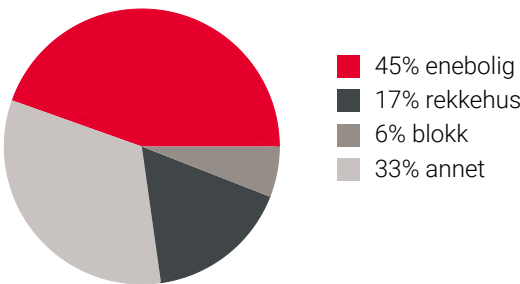
Fitnesspoint Askim

10 min 
- 

Family Sports Club Askim

10 min 

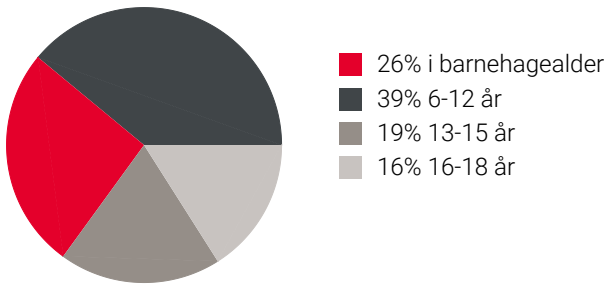
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Askimtorget 6 min 
-  Apotek 1 Askim 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

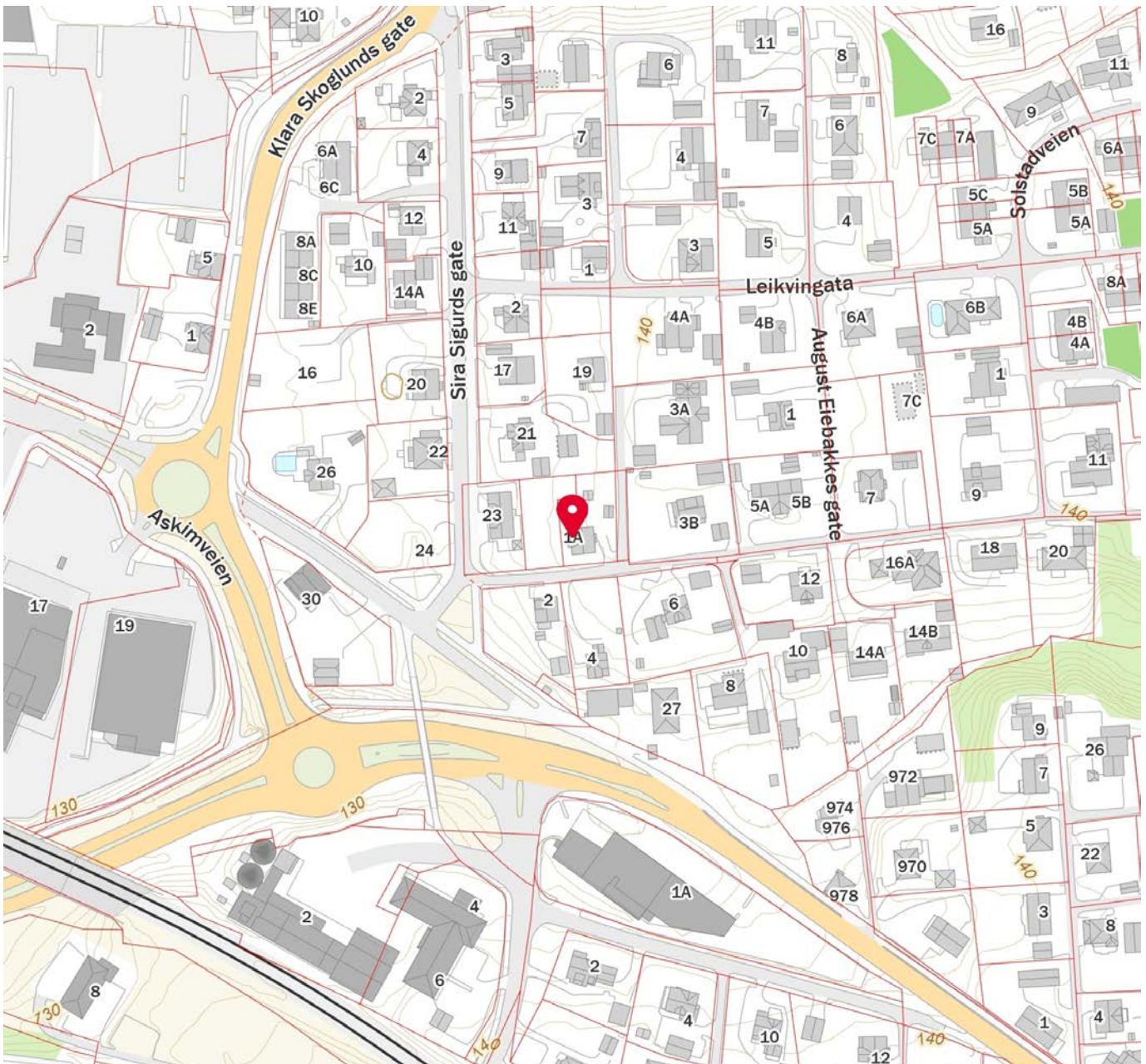
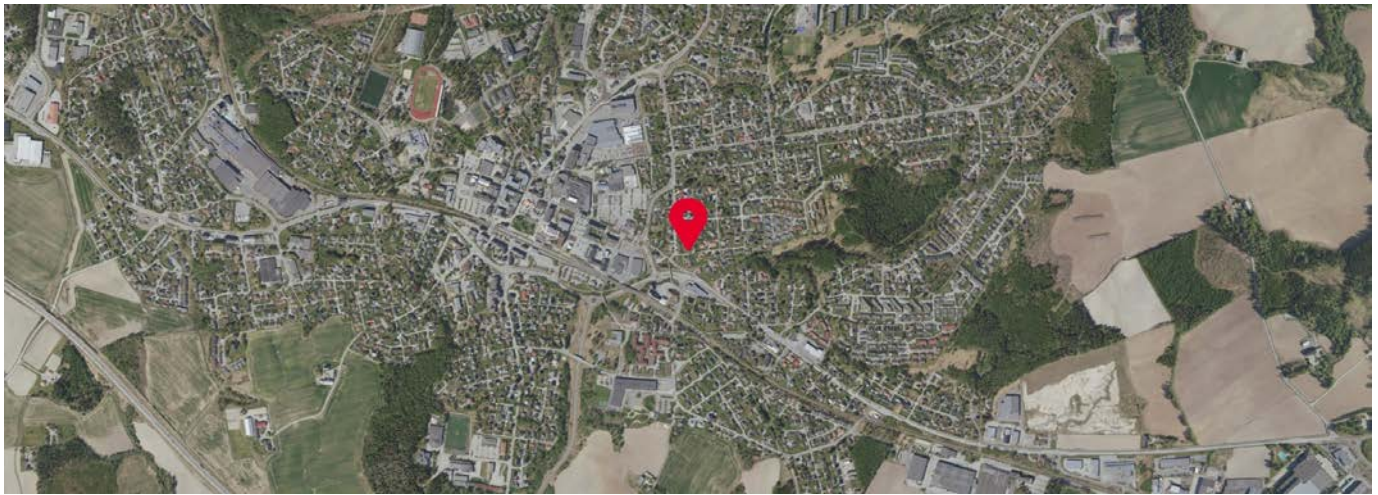


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Magnhildrud alle 1A
1809 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Andersson

Telefon: 975 64 298
E-post: erik.andersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre