

aktiv.



Sommerveien 11, 1807 ASKIM

Askim-Innholdsrik enebolig med utleiedel solrikt beliggende i etablert og attraktivt boligfelt. Gangavstand til sentrum.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgaten 2

1850 Mysen

Innholdsrik enebolig med utleiedel solrikt beliggende i etablert og attraktivt boligfelt.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen i Askim og som er har dobbelboligforsikring!

Innhold:

1.etasje: Entré, 2 ganger, toalettrom, bad, kjøkken, kontor, stue, soverom, 2 boder, garasje

Kjeller: Vaskerom, fyrrom, teknisk rom, 3 ganger, 4 boder, trapperom, 2 soverom, 2 vindfang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, bod/hobbyrom

Beliggenhet:

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til i ende av blindvei. Det er ca 2 km til Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon med buss/tog til Oslo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 890 000,-	Oppdragsnr.:	1108240213
Omkostn.:	Kr 123 490,-		
Total ink omk.:	Kr 5 013 490,-		
Selger:	Bjørn E. Olsen`s bo		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1968		
BRA-i/BRA Total	228/287 kvm		
Tomtstr.:	1462.9 m ²		
Soverom:	4		
Gnr./bnr.	Gnr. 52, bnr. 494		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	85
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 287 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m²

BRA-e: 29 m²

1. etasje

BRA-i: 117 m²

BRA-e: 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1462.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 462,90 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er i 2 nivåer med flate partier mot øst og mot vest pent opparbeidet med plenarealer og belegningsstein foran bolig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til i ende av blindvei. Det er ca 2 km til Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon med buss/tog til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til både skole og barnehage.

Bygningssakkyndig

Toran Eiendom

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig bygget 1967 med 1.etg og underetasje med leilighet. Bygningen er senere tilbygget mot nord med garasje og utvidelse av kjeller og 1.etg det er også tilbygg mot syd med

hobbyrom/garasje under terrasse mot syd. Takkonstruksjonen ble også da bygget om til valmtak. Boligen er oppført med støpt grunnmur på eldste delen og Leca på tilbygget del. Yttervegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Tak bygget som valmtak tekket med asfalt takshingel.

Verditakst

Kr 4 800 000

Innhold

1.etasje: Entré, 2 ganger, toalettrom, bad, kjøkken, kontor, stue, soverom, 2 boder, garasje

Kjeller: Vaskerom, fyrrom, teknisk rom, 3 ganger, 4 boder, trapperom, 2 soverom, 2 vindfang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, bod/hobbyrom

Standard

INNVENDIG

Overflater;

Leilighet :

Leilighet har gulver med vinylbelegg, og laminat på stue/ kjøkken, gang,vindfang og soverom. Vegger med malte overflater og trepanel mot bod og toalettrom.

Himlinger med malt betong og takessplater.

Hoveddel:

I kjeller er det gulver med vinyl/ linoleumsbelegg. Trepanel på trappegang og gang. + 2 boder. Tapet på soverom og tapet på en bod. Himlinger med malte plater, betong og trepanel.

1.etg har gulv med fliser på entre og kjøkken. Parkett på gang , kontor, soverom.

Vegger på stuer med malt tapet noe trepanel på en stue. Himlinger med trepanel, malte plater og takess plater.

Garasje er innvendig kledd med gips på vegger og i himling.

Kjøkken 1.etasje:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte lyse fronter. Benkeplate i laminat med nedsenket oppvask beslag. Det er fliser mellom over og underskap. Innbygginger produkter med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er skiftet år 2001.

Avtrekk:

Det er over plate topp ventilasjons hette i kobber, ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplate i laminat det er fliser mellom over og underskap. Det er nedfelt oppvaskkum og innbygget komfyr og koketopp med ventilator over.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik. TG 2:

- 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.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad antas å være fra år 2000. Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har våtromsplater eller lignende i himling.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. mm fra topp flis til topp sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avløp fra dusjkabinett med rørføring ned i gulv, løsningen er ikke tett og det kan komme vann

ned i konstruksjonen her.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilerings med ventil i himling

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad/dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller:

Bad fra byggeår. Badet har gulv med fliser. Fliser på vegger. Malt betong himling. Rommet er innredet med blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, skjermvegg i plast .

Vask på

vegg. Plass og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling blir foretatt i utforet vegg mot bad fra utvendig bod. Dette er mot eldre yttermur og mot bad.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet har gulv med sokkelflis, vegger med malt betong. Himling med malt betong. Rommet er innredet med arbeidsbenk med underskap med benkeplate med nedsenket skyllekum. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også montert her. Det er sluk i gulv i plast, ukjent om det er membran i gulv.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskeromet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. se beskrivelse rom under terreng.

Toalettrom 1.etasje:

Overflater og konstruksjon:

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og takesplater i himling.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrom kjeller:

Overflater og konstruksjon:

Rommet har vinylbelegg på gulv, trepanel og malte overflater på vegger malt betong i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tilfarer (oppforet tregulv) på rom med parkett 1.etg. Det er lagt lecadekke over tank-rom mot takoverbygget terrasse ved inngangsparti.

I underetasje/kjeller er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1 cm på ca en meter på parketgulv mot kjøkken og ca 1,5 cm over gang gulv. Kontor med 1 cm over gulvet. Stue med 1,5 cm over gulvet. Leilighet med 1,5 cm over rommet på kjøkken/ stue. Soverom med 1 cm over gulvet. Det er høydeforskjell på gulver med

trapp mellom gang arealer i leilighet og på kjeller del mot nord. Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige trapper, TG 2:

Det er i tilbygg mot nord en vindeltrapp i tre denne er plassbygget (bygget på stedet)

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etg til vaskerom.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen finèrdører og malte fyllingsdører til leilighet.

Andre innvendige forhold:

I himling vaskerom mot pipe kan det se ut til å ha vært en vannlekkasje, det opplyses på befaring at pipebeslag ble skiftet for noen år siden da det var lekkasje her. Dette må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det måles med stikktaking i undertak ved pipe her er det ingen unormale målinger, i himling over brannmur i stue 1 etg. måles det høy fukt i takplater. Det måles også forhøyet fukt i støpt dekke mot pipe på vaskerom og i fyrrom. Dette må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes utskiftinger i himling 1.etg og muligens noe i tilfarer gulv 1.etg. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er inntaksledning for vann i kobber på fyrrom her er hovedstoppekran og vannmåler montert.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og lufteluker ved siden av noen vinduer samt ventiler i topp karm vinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter denne er plassert på vaskerom og er fra 2003.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannbåren varme:

Det er oljefyrt sentralfyr som varmer opp radiatorer på vegg. Sentralfyr har skiftet brenner 2024 og er nå ombygget til bioolje. Det er på innsiden av fyrrom et rom for oljetank her er det plassert en glassfibertank på 3000 liter denne er fra 2003. Sentralfyr varmer opp radiatorer på vegger, gulv på kjøkken, vindfang, bad og toalettrom 1. etg.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

TG 2, Det er skjult og noe åpent el- anlegg på vegger. Det er i 1.etg plassert et sikringssskap med skrusikringer og strømmåler. I kjellerleilighet er det et lite

fordelingsskap med vippe/ automatsikringer.

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Årstill: 1979 Kilde: Kontaktperson

- Takpapp er slitt og det må påregnes å skifte taktekking.

Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Pippe er helbeslått, denne ble skiftet for noen år siden.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Sålebensbeslag/ vannbrett vinduer har avflassing av plastbelegg .

Konsekvens/tiltak:

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

Årstill: 1979

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres et klednings bord med begynnende råte ved dør til utebod mot syd.

Grunnet alder kan det ikke utelukkes at det kan finnes flere kledningsbord med råteskader.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning bør konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar stige i gang 1. etg. Det er lagt gulv for lagring på kaldtloft.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leilighet har vinduer fra 1991. Det er

et koblet vindu på soverom kjeller fra byggeår og vinduer med enkle glass med ytter og innervindu på vaskerom og bod kjeller fra byggeår. I 1.etg er det vinduer fra byggeår og 80- 90 tallet det er skiftet noen glassruter i 2004.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har behov for vedlikehold med maling/ beis.

Et fastkarmvindu i gang mot nord er plassert liggende går ut fra at utvendige tetninger er ivaretatt her, bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører - 2:

Bygningen har teak hovedytterdører en i 1.etg og 2 i kjelleretasje. Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i tre en fra stue kjøkken leilighet (fra 2009) og en fra kjøkken 1. etg.

Det er malte balkongdører i tre en mot uteplass ved inngangsparti og en mot balkong mot vest. (dører fra byggeår, glass skiftet i 2007). Det er dobbel bod dør til utebod i kjeller.

Til garasje er det isolert leddheisport i metal og gangdør isolert metal ved siden.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Enkelte dører har behov for utvendig vedlikehold med maling/beis.

- Teak dører har behov for noe vedlikehold med olje eller maling.

- Hev skyvedør i kjellerleilighet fra 2009, trenger utvendig vedlikehold med maling/ beis.

- Hevskyvedør fra kjøkken mot terrasse mot syd har behov for utvendig vedlikehold med maling/ beis.

- Gangdør til garasje subber noe i mot gulv, bør justeres.

Konsekvens/tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Mot vester det en utkraget balkong langs med vegg og mot syd er det lagt en balkong over takkonstruksjon til utebod i kjeller. Balkong/ terrasse er på ca 36 m². Det er støpt dekke på terrasse mot vest og gulv i impregnerte trematerialer mot syd, rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk med høyde mellom 84 cm til 90 cm dagens krav er 1 meter. Rekkverk mot syd er noe løst og bør festes bedre.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Ved utbedring av terrasse/ rekkverk anbefales det at rekkverk bygges på 1 meters høyde.

Taktekking under terrasegulv med metallplater, ved utbedring av terrasse bør taktekking her også skiftes ut, dette grunnet alder på taktekking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ved inngangsparti en takkoverbygget terrasse på ca 17 m² deler av denne er bygget over tank rom. Terrassen har her gulv med Lecadekke tekket med sarnafil duk. Det er lagt impregnerte terrassebord over. Det er levegg mot øst i malt treverk.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper:

Det er langs med vegg mot nord en utvendig trapp i tre til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke rekkverk på begge sider i trapp.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trapp.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe med 2 løp. Det er montert en ved/ peisovn på stue 1.etg denne ble montert for ca 3 år siden.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong laminat og beleg. Veggene har betong/mur, plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det registreres noe saltutslag på yttermur i vaskerom, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det blir foretatt fuksøk med protimeter mms og det måles forhøyet fukt nederst på vegg og ut på gulv, måling foretatt på vaskerom. Det er neppe fuktsperre i gulv og det kan være kapilært opptrekk fra grunn. Det måles høy fukt i mot yttermur på utforet vegg på bod mot nord. Det blir målt 17 % fukt i bunnsvill etter hulltaking i utforet trevegger på bod i underetasje mot nord. Målinger på 17 % og oppover øker faren for råte og muggvekst. Målinger mellom 8-15 % anses som tørt.

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering:

Dreneringen er fra 1968.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tettelst på topp platon mangler eller tetter ikke, denne må monteres eller utbedres for å forhindre vann å renne bak utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Topplatt Platon bør monteres eller utbedres.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur innvendig med siporex på eldste delen og mur i Leca på tilbygg mot syd og nord samt tankrom.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekker i grunnmur på tilbygget utebod/ garasje samt sprekker mellom i utkraget dekke og Lecamur under uteboder mot øst.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

Det er belegningstein og gressplen/ blomsterbedd rundt bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er muligens med støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 1968. Utvendige vannledninger er fra 1968.

Vurdering av avvik, TG 2:

- 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.

Hagestue/bod:

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Yttervegger med bindingsverk kledd med trekledning og polykarbonat plater på framvegg og noe på gavl mot syd. Det er 2

store dører i front samt adkomst via dobbel passbygget slagdør i mot nord. Tak bygget som pulttak tekket med asfalt takpapp. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Utebod:

Enkelt fundamentert med trebjelkelag mot terreng. Det er gulv med 22 mm spongulv, yttervegger i bindingsverk kledd med stående trekledning. Tak bygget som saltak tekket med asfalt takshingel.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Rominndeling i 1.etg er endret og stemmer ikke med plantegning. I underetasje er det laget et tilbygg under terrasse/inngangsparti mot øst med tankrom, dette er ikke tegnet inn på mottatt plantegning.

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn og feiing 18.09.2028.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

Energi

Oppvarming

Det er oljefyrt sentralfyr som varmer opp radiatorer på vegg. Sentralfyr har skiftet brenner 2024 og er nå ombygget til bioolje. Det er på innsiden av fyrrom et rom for oljetank

her er det plassert en glassfibertank på 3000 liter denne er fra 2003.

Sentralfyr varmer opp radiatorer på vegger, gulv på kjøkken, vindfang, bad og toalettrom 1. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 18 676

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp 6 167,00 kr

Feiing 960,00 kr

Vann 4 667,52 kr

Renovasjon 6 882,00 kr

Sum 11 794,52 kr

Formuesverdi primær

Kr 769 717

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 924 925

Formuesverdi sekundær år 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 494 i Indre Østfold kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for opprinnelig bolig og midlertidig brukstillatelse for tilbygg og omlegging til valmet tak i 1980

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning og kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Frankrigjordet - id 012419850005 - Formål: Frittliggende småhusbebyggelse, offentlig friområde, kjørevei - Vedtaksdato: 21.11.1985
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 Formål: Boligbebyggelse, nåværende, friområde, nåværende - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

122 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

123 490 Omkostninger totalt
138 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
141 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 490 Totalpris. inkl. omkostninger
5 028 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
5 031 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 490

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk. kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

18.09.2024









1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.





















U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



















U. Etasje



1. Etasje







Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sommerveien 11, 1807 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 52, bnr. 494

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 11551-1237

Referansenummer: XN6607

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneendom.no
905 62 032



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget 1967 med 1.etg og underetasje med leilighet .
Bygningen er senere tilbygget mot nord med garasje og utvidelse av kjeller og 1.etg det er også tilbygg mot syd med hobbyrom/garasje under terrasse mot syd.
Takkonstruksjonen ble også da bygget om til valmtak.
Boligen er oppført med støpt grunnmur på eldste delen og Leca på tilbygget del. Yttervegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Tak bygget som valmtak tekket med asfalt takshingel.
På beforingen avdekkes det enkelte enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere.
Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.
Pippe er helbeslått, denne ble skiftet for noen år siden.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar stige i gang 1. etg. Det er lagt gulv for lagring på kaldtloft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leilighet har vinduer fra 1991.
Det er et koblet vindu på soverom kjeller fra byggeår og vinduer med enkle glass med ytter og innervindu på vaskerom og bod kjeller fra byggeår.
I 1.etg er det vinduer fra byggeår og 80- 90 tallet det er skiftet noen glassruter i 2004.

Bygningen har teak hovedytterdører en i 1.etg og 2 i kjelleretasje.

Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i tre en fra stue kjøkken leilighet (fra 2009) og en fra kjøkken 1. etg.

Det er malte balkongdører i tre en mot uteplass ved inngangsparti og en mot balkong mot vest. (dører fra byggeår, glass skiftet i 2007)

Det er dobbel bod dør til utebod i kjeller.

Til garasje er det isolert leddheisport i metal og gangdør isolert metal ved siden.

Det er ved inngangsparti en takkoverbygget terrasse på ca 17 m² . Terrassen har her gulv med Lecadekke tekket med sarnafil duk. Det er lagt impregnerte terrassebord over. Det er levegg mot øst i malt treverk.

Mot vest er det en utkraget balkong langs med vegg og mot syd er det lagt en balkong over takkonstruksjon til utebod i kjeller. Balkong/terrasse er på ca 36 m²

Det er støpt dekke på balkong mot vest og gulv i impregnerte trematerialer mot syd, rekkverk i malt treverk.

Det er langs med vegg mot nord en utvendig trapp i tre til kjelleretasjen.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet :

Leilighet har gulv med vinylbelegg, og laminat på stue/ kjøkken, gang, vindfang og soverom. Vegger med malte overflater og trepanel mot bod og toalettrom. Himlinger med malt betong og takessplater.

Hoveddel:

I kjeller er det gulv med vinyl/ linoleumsbelegg. Trepanel på trappegang og gang. + 2 boder. Tapet på soverom og tapet på en bod. Himlinger med malte plater, betong og trepanel.

1.etg har gulv med fliser på entre og kjøkken. Parkett på gang, kontor, soverom. Vegger på stuer med malt tapet noe trepanel på en stue. Himlinger med trepanel, malte plater og takessplater.

Garasje er innvendig kledd med gips på vegger og i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tilfarer (oppforet tregulv) på rom med parkett 1.etg.

Det er lagt lecadekke over tank-rom mot takoverbygget terrasse ved inngangsparti.

Boligen har mursteinspipe med 2 løp. Det er montert en ved/ peisovn på stue 1.etg denne ble montert for ca 3 år siden.

Det er i tilbygg mot nord en vindeltrapp i tre denne er plassbygget (bygget på stedet)

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etg til vaskerom. Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører til leilighet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Bad antas å være fra år 2000.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

Bad Leilighet.

Badet har gulv med fliser. Fliser på vegger. Malt betong himling. Rommet er innredet med blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, skjermvegg i plast. Vask på vegg. Plass og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Vaskerom i kjeller.

Vaskerommet har gulv med sokkelflis, vegger med malt betong. Himling med malt betong. Rommet er innredet med arbeidsbenk med underskap med benkeplate med nedsenket skyllekum. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er også montert her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.

Kjøkkeninnredning med profilerte lyse fronter. Benkeplate i laminat med nedsenket oppvask beslag. Det er fliser mellom over og underskap. Innbygnings produkter med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Innredningen er skiftet år 2001.

Det er over plate topp ventilasjons hette i kobber, ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet.

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplate i laminat det er fliser mellom over og underskap. Det er nedfelt oppvaskkum og innbygget komfyr og koketopp med ventilator over.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom leilighet.

Rommet har vinylbelegg på gulv, trepanel og malte overflater på vegger malt betong i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

Toalettrom 1.etg.

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er inntaksledning for vann i kobber på fyrrom her er hovedstoppekran og vannmåler montert.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og lufteluker ved siden av noen vinduer samt ventiler i topp karm vinduer.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter denne er plassert på vaskerom og er fra 2003.
Det er oljefyrt sentralfyr som varmer opp radiatorer på vegg. Sentralfyr har skiftet brenner 2024 og er nå ombygget til bioolje.
Det er på innsiden av fyrrom et rom for oljetank her er det plassert en glassfibertank på 3000 liter denne er fra 2003.
Sentralfyr varmer opp radiatorer på vegger, gulv på kjøkken, vindfang, bad og toalettrom 1. etg.
Det er skjult og noe åpent el- anlegg på vegger.
Det er i 1.etg plassert et sikringsskap med skrusikringer og strømmåler. I kjellerleilighet er det et lite fordelingsskap med vippe/automatsikringer.
Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1968.
Bygningen har betonggrunnmur innvendig med siporex på eldste delen og mur i Leca på tilbygg mot syd og nord samt tankrom.
Det er belegningstein og gressplen/blomsterbedd rundt bygning.
Utvendige avløpsrør er muligens med støpejern.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsledninger er fra 1968. Utvendige vannledninger er fra 1968.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	303 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	287 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

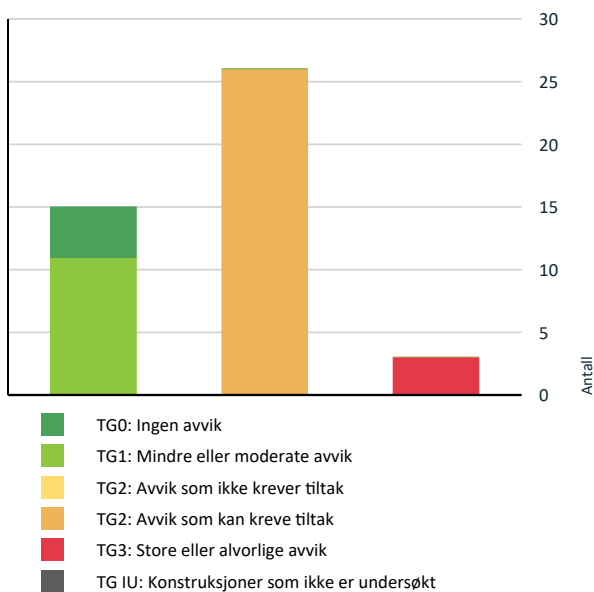
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rominndeling i 1.etg er endret og stemmer ikke med plantegning.
I underetasje er det laget et tilbygg under terrasse/ingangsparti mot øst med tankrom, dette er ikke tegnet inn på mottatt plantegning.

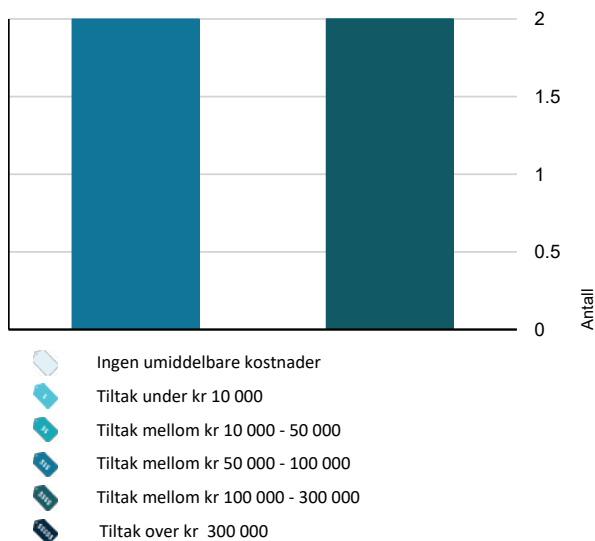
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår

1968

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygg med garasje
1979	Tilbygg	Tilbygg med forlengelse av garasje med gang og soverom i underetasje og gang og soverom i 1.etg. Tilbygg mot syd med hobbyrom/garasje med terrasse/balkong over. Takkonstruksjonen ble også da bygget som valmtak.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 1979

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takpapp er slitt og det må påregnes å skifte takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.
Pippe er helbeslått, denne ble skiftet for noen år siden.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

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

Sålebensbeslag/ vannbrett vinduer har avflassing av plastbelegg .

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det registreres et klednings bord med begynnende råte ved dør til utebod mot syd. Grunnet alder kan det ikke utelukkes at det kan finnes flere kledningsbord med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning bør konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar stige i gang 1. etg. Det er lagt gulv for lagring på kaldtloft.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leilighet har vinduer fra 1991.

Det er et koblet vindu på soverom kjeller fra byggeår og vinduer med enkle glass med ytter og innervindu på vaskerom og bod kjeller fra byggeår. I 1. etg er det vinduer fra byggeår og 80- 90 tallet det er skiftet noen glassruter i 2004.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har behov for vedlikehold med maling/ beis.

Et fastkarmvindu i gang mot nord er plassert liggende går ut fra at utvendige tetninger er ivaretatt her, bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TO 2 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdører en i 1. etg og 2 i kjelleretasje.

Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i tre en fra stue kjøkken leilighet (fra 2009) og en fra kjøkken 1. etg.

Det er malte balkongdører i tre en mot uteplass ved inngangsparti og en mot balkong mot vest. (dører fra byggeår, glass skiftet i 2007)

Det er dobbel bod dør til utebod i kjeller.

Til garasje er det isolert leddheisport i metal og gangdør isolert metal ved siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for utvendig vedlikehold med maling/beis.

Teak dører har behov for noe vedlikehold med olje eller maling.

Hev skyvedør i kjellerleilighet fra 2009, trenger utvendig vedlikehold med maling/ beis.

Hevskyvedør fra kjøkken mot terrasse mot syd har behov for utvendig vedlikehold med maling/ beis.

Gangdør til garasje subber noe i mot gulv, bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Mot vester det en utkraget balkong langs med vegg og mot syd er det lagt en balkong over takkonstruksjon til utebod i kjeller. Balkong/ terrasse er på ca 36 m² Det er støpt dekke på terrasse mot vest og gulv i impregnerte trematerialer mot syd, rekkverk i malt treverk.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk med høyde mellom 84 cm til 90 cm dagens krav er 1 meter.

Rekkverk mot syd er noe løst og bør festes bedre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved utbedring av terrasse/ rekkverk anbefales det at rekkverk bygges på 1 meters høyde.

Taktekking under terrasegulv med metallplater, ved utbedring av terrasse bør taktekking her også skiftes ut, dette grunnet alder på taktekking.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ved inngangsparti en takkoverbygget terrasse på ca 17 m² deler av denne er bygget over tank rom. Terrassen har her gulv med Lecadekke teknet med sarnafil duk. Det er lagt impregnerte terrassebord over. Det er levegg mot øst i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TO 2 Utvendige trapper

Det er langs med vegg mot nord en utvendig trapp i tre til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på begge sider i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trapp.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Leilighet :

Leilighet har gulver med vinylbelegg, og laminat på stue/ kjøkken, gang, vindfang og soverom. Vegger med malte overflater og trepanel mot bod og toalettrom.

Himlinger med malt betong og takessplater.

Hoveddel:

I kjeller er det gulver med vinyl/ linoleumsbelegg. Trepanel på trappegang og gang. + 2 boder. Tapet på soverom og tapet på en bod. Himlinger med malte plater, betong og trepanel.

1.etg har gulv med fliser på entre og kjøkken. Parkett på gang, kontor, soverom. Vegger på stuer med malt tapet noe trepanel på en stue. Himlinger med trepanel, malte plater og takessplater.

Garasje er innvendig kledd med gips på vegger og i himling.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tilfarer (oppforet tregulv) på rom med parkett 1.etg.

Det er lagt lecadekke over tank-rom mot takoverbygget terrasse ved inngangsparti.

I underetasje/kjeller er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1 cm på ca en meter på parketgulv mot kjøkken og ca 1,5 cm over gang gulv. Kontor med 1 cm over gulvet. Stue med 1,5 cm over gulvet.

Leilighet med 1,5 cm over rommet på kjøkken/ stue. Soverom med 1 cm over gulvet.

Det er høydeforskjell på gulver med trapp mellom gang arealer i leilighet og på kjeller del mot nord.

Det må alltid påregnes skjvhet på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TO 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.

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med 2 løp. Det er montert en ved/ peisovn på stue 1.etg denne ble montert for ca 3 år siden.

TO 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong laminat og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag på yttermur i vaskerom, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det blir foretatt fuktøk med protimeter mms og det måles forhøyet fukt nederst på vegg og ut på gulv, måling foretatt på vaskerom. Det er neppe fuktsperre i gulv og det kan være kapilært opptrekk fra grunn.

Det måles høy fukt i mot yttermur på utforet vegg på bod mot nord.

Det blir målt 17 % fukt i bunnsvill etter hulltaking i utforet trevegger på bod i underetasje mot nord. Målinger på 17 % og oppover øker faren for råte og muggvekst. Målinger mellom 8-15 % anses som tørt.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Innvendige trapper

Det er i tilbygg mot nord en vindeltrapp i tre denne er plassbygget (bygget på stedet)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TO 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etg til vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og malte fyllingsdører til leilighet.

TO 3 Andre innvendige forhold

I himling vaskerom mot pipe kan det se ut til å ha vært en vannlekasje, det opplyses på befaring at pipebeslag ble skiftet for noen år siden da det var lekkasje her. Dette må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det måles med stikktaking i undertak ved pipe her er det ingen unormale målinger, i himling over brannmur i stue 1 etg måles det høy fukt i takplater. det måles også forhøyet fukt i støpt dekke mot pipe på vaskerom og i fyrrom. Dette må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger i himling 1.etg og muligens noe i tilfarer gulv 1.etg.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det blir foretatt fuktsøk mot himling fra fyrrom her måles det forhøyet fukt.



Det måles høy fukt i himling ved pipe i stue 1.etg.



Det opplyses at pipebeslag ble skiftet etter lekkasje i 2022/23. Det er misfarging av undertak ved pipe. Her blir det på befaring utført fuktmåling med ingen unormale målinger.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bad fra byggeår.

Badet har gulv med fliser. Fliser på vegger. Malt betong himling. Rommet er innredet med blandebeholder og dusjgarnityr på vegg, skjermvegg i plast. Vask på vegg. Plass og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Måling blir foretatt i utforet vegg mot bad fra utvendig bod. Dette er mot eldre yttermur og mot bad. .



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad antas å være fra år 2000.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har våtromsplater eller lignende i himling.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. mm fra topp flis til topp sluk.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avløp fra dusjkabinett med rørføring ned i gulv, løsningen er ikke tett og det kan komme vann ned i konstruksjonen her.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Ikke tett rundt avløp til dusjkabinett.



Eldre støpejerns sluk. sluk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad/dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

📍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet har gulv med sokkelflis, vegger med malt betong. Himling med malt betong. Rommet er innredet med arbeidsbenk med underskap med benkeplate med nedsenket skyllekum. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også montert her.

Det er sluk i gulv i plast, ukjent om det er membran i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskeromet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. se beskrivelse rom under terreng.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte lyse fronter. Benkeplate i laminat med nedsenket oppvask beslag. Det er fliser mellom over og underskap. Innbygningsprodukter med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er skiftet år 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er over plate topp ventilasjons hette i kobber, ventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplate i laminat det er fliser mellom over og underskap. Det er nedfelt oppvaskkum og innbygget komfyr og koketopp med ventilator over.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 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.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

🔧 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

🔧 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet har vinylbelegg på gulv, trepanel og malte overflater på vegger malt betong i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er inntaksledning for vann i kobber på fyrrom her er hovedstoppekran og vannmåler montert.

Vurdering av avvik:

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

🔧 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og lufteluker ved siden av noen vinduer samt ventiler i topp karm vinduer.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter denne er plassert på vaskerom og er fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1 TG 2 Vannbåren varme

Det er oljefyrt sentralfyr som varmer opp radiatorer på vegg. Sentralfyr har skiftet brenner 2024 og er nå ombygget til bioolje. Det er på innsiden av fyrrom et rom for oljetank her er det plassert en glassfibertank på 3000 liter denne er fra 2003. Sentralfyr varmer opp radiatorer på vegger, gulv på kjøkken, vindfang, bad og toalettrom 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

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 Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult og noe åpent el- anlegg på vegger. Det er i 1.etg plassert et sikringsskap med skrusikringer og strømmåler. I kjellerleilighet er det et lite fordelingsskap med vippe/ automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Ut fra alder anbefales det en utvidet el- kontroll.**

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1968.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tettelst på topp platon mangler eller tetter ikke, denne må monteres eller utbedres for å forhindre vann å renne bak utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Topplst Platon bør monteres eller utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur innvendig med siporex på eldste delen og mur i Leca på tilbygg mot syd og nord samt tankrom.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres sprekker i grunnmur på tilbygget utebod/ garasje samt sprekker mellom i utkraget dekke og Lecamur under uteboder mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Det er belegningstein og gressplen/ blomsterbedd rundt bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er muligens med støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 1968. Utvendige vannledninger er fra 1968.

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.

Bygninger på eiendommen

Bod/utestue

**Anvendelse****Byggeår**

2000

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Hage stue/bod.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Yttervegger med bindingsverk kledd med trekledning og polykarbonat plater på framvegg og noe på gavl mot syd. Det er 2 store dører i front samt adkomst via dobbel passbygget slagdør i mot nord. Tak bygget som pulttak tekket med asfalt takpapp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1975

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Utebod er enkelt fundamentert med trebjelkelag mot terreng. Det er gulv med 22 mm spongulv, yttervegger i bindingsverk kledd med stående trekledning. Tak bygget som saltak tekket med asfalt takshingel.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

287 m²/228 m²

Enebolig: Entré, 5 Gang, 2 Toalettrom, 2 Bad, Kjøkken, Kontor, 7 Bod, Stue, 3 Soverom, Garasje, Vaskerom, Fyrrom, Teknisk rom, Trapperom, 2 Vindfang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod/utestue, Bod
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Guderudløkka 48 ,1809 ASKIM 199 m ² 1971 5 sov	22-06-2023	5 190 000	5 050 000	0	5 050 000	25 377
2 Tunbo 14 ,1807 ASKIM 207 m ² 1978 5 sov	07-09-2022	4 840 000	4 900 000	0	4 900 000	23 671
3 Guderudløkka 58 ,1809 ASKIM 185 m ² 1950 4 sov	03-09-2023	4 390 000	4 350 000	0	4 350 000	23 514
4 Åslia 8 ,1808 ASKIM 189 m ² 1980 5 sov	12-12-2022	4 450 000	4 350 000	0	4 350 000	23 016
5 Åslia 76 ,1808 ASKIM 199 m ² 1981 4 sov	29-03-2023	4 200 000	3 920 000	0	3 920 000	19 698
6 Sørليا 2 ,1807 ASKIM 184 m ² 1977 3 sov	03-12-2023	3 850 000	3 600 000	0	3 600 000	19 565
7 Steinsvingen 2B ,1812 ASKIM 204 m ² 1976 3 sov	11-02-2024	3 990 000	3 990 000	0	3 990 000	19 559
8 Nordregate 3 ,1807 ASKIM 221 m ² 1983 4 sov	24-07-2023	4 500 000	4 300 000	0	4 300 000	19 457

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Bod/utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod/utestue	Kr.	50 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 060 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	117	30		147			147
Kjeller	111	29		140			140
SUM	228	59					287
SUM BRA	287						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Bad , Kjøkken , Kontor , Stue , Gang 2 , Soverom	Bod , Bod 2 , Garasje	
Kjeller	Vaskerom , Fyrrom , Teknisk rom , Gang , Bod , Bod 2 , Bod 3 , Trapperom , Soverom , Vindfang , Vindfang 2 , Gang 2 , Soverom 2 , Stue/kjøkken , Gang 3 , Bod 4 , Bad , Toalettrom	Bod /hobbyrom	

Kommentar

Deler av leilighet med bad og bod har takhøyde på 2 meter.

Det er lav takhøyde i tankrom 1,78 meter og dette rommet er ikke målbart da takhøyde er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rominndeling i 1.etg er endret og stemmer ikke med plantegning.

I underetasje er det laget et tilbygg under terrasse/inngangsparti mot øst med tankrom, dette er ikke tegnet inn på mottatt plantegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod/utestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	13			13			13
SUM	13						13
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	3			3			3
SUM	3						3
SUM BRA	3						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	228	59
Bod/utestue	0	13
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Tor Helge Randem Lars Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	494		0	1462.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerveien 11

Hjemmelshaver

Olsen Bjørn Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til i ende av blindvei. Det er ca 2 km til Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon med buss/tog til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 462,90 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er i 2 nivåer med flate partier mot øst og mot vest pent opparbeidet med plenarealer og belegningsstein foran bolig.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/XN6607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240213	
Selger 1 navn	
Lars Erik Olsen	
Gateadresse	
Sommerveien 11	
Poststed	Postnr
ASKIM	1807
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Bjørn Erik Olsen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Lars Erik Olsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1108240213

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 overtakelse.

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Olsen	8a24c633228acec2aa0857 2edd739d89934f4e0c	18.09.2024 07:19:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240213

- 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>



Grunnkart

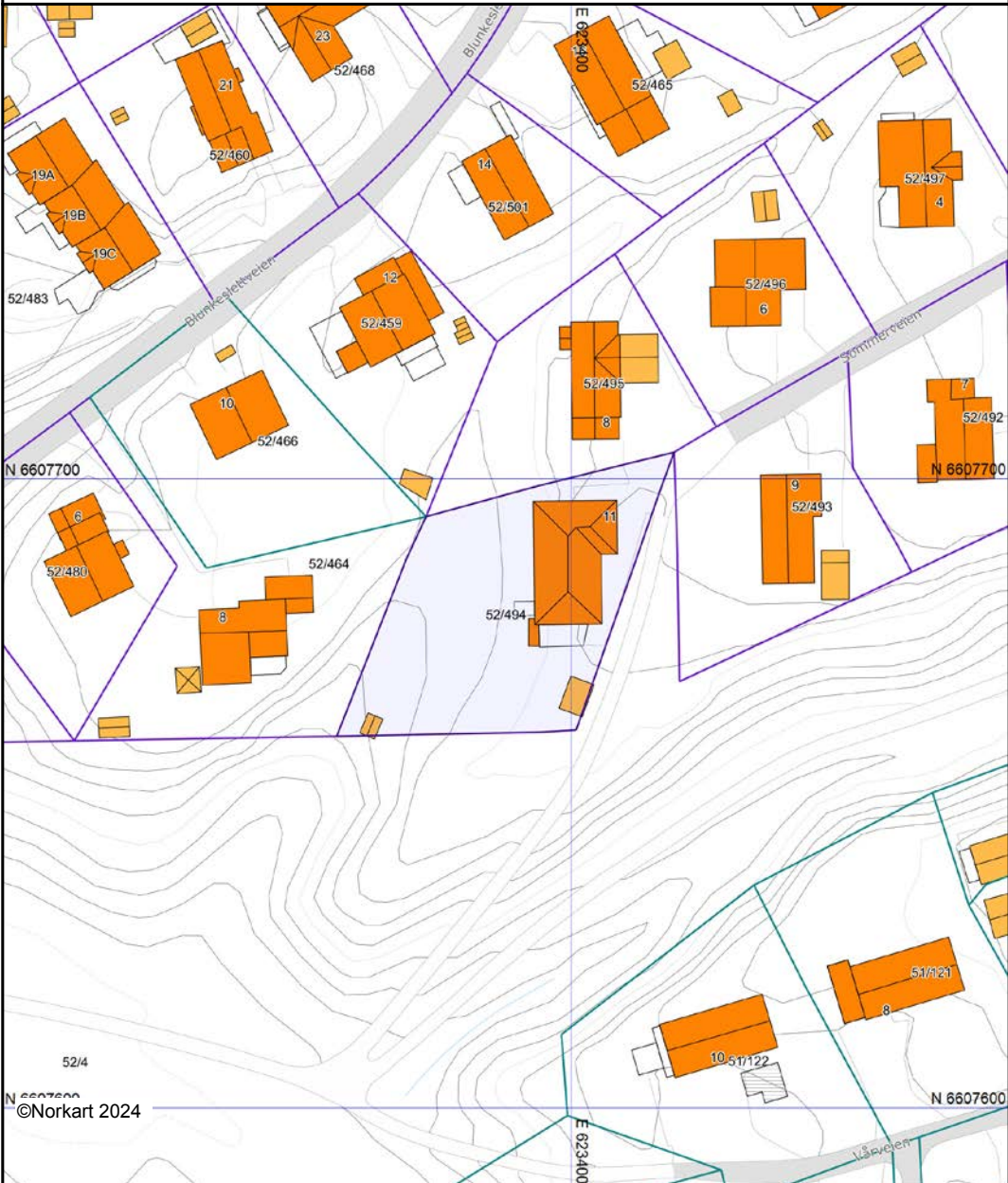
Eiendom: 52/494
Adresse: Sommerveien 11
Dato: 07.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



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

Nabolagsprofil

Sommerveien 11 - Nabolaget Korsegård - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Sørليا	4 min 🚶
Linje 40, 41, 400, 403	0.3 km
🚗 Askim stasjon	6 min 🚗
Linje R22	2.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 4 min 🚗

Skoler

Korsgård skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
277 elever, 16 klasser	0.7 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
295 elever, 16 klasser	0.7 km
Askimbyen skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
260 elever, 20 klasser	2.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚗
619 elever, 35 klasser	2.8 km
Askim videregående skole	8 min 🚗
850 elever, 47 klasser	3.5 km
Mysen videregående skole	16 min 🚗
800 elever, 50 klasser	12.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

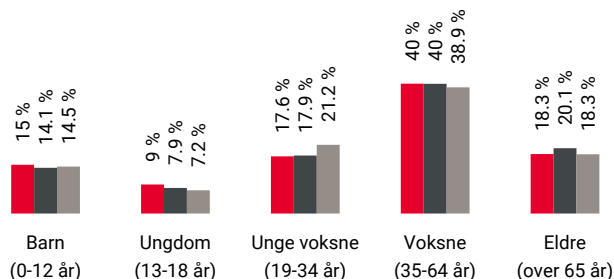
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Askim Solkollen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
30 barn	0.9 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
125 barn	1.1 km
Eid barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
130 barn	1.3 km


Dagligvare


Rema 1000 Korsegården	14 min 🚶
Coop Extra Askim	24 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.8 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 83/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

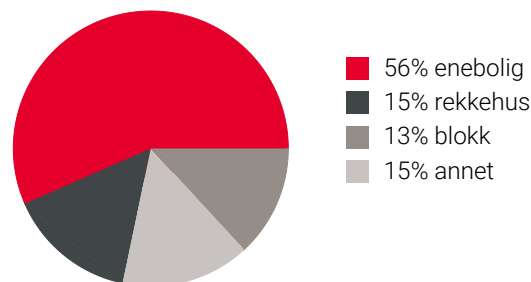
 Korsgård stadion 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

 Sørli - balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km

 Family Sports Club Askim 25 min 

 Fitnesspoint Askim 6 min 

Boligmasse

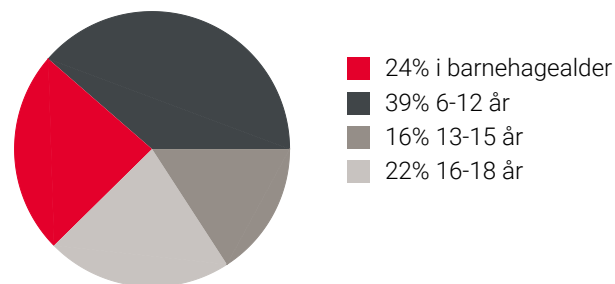


Varer/Tjenester

 Askimtorget 5 min 

 Vitusapotek Askim 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

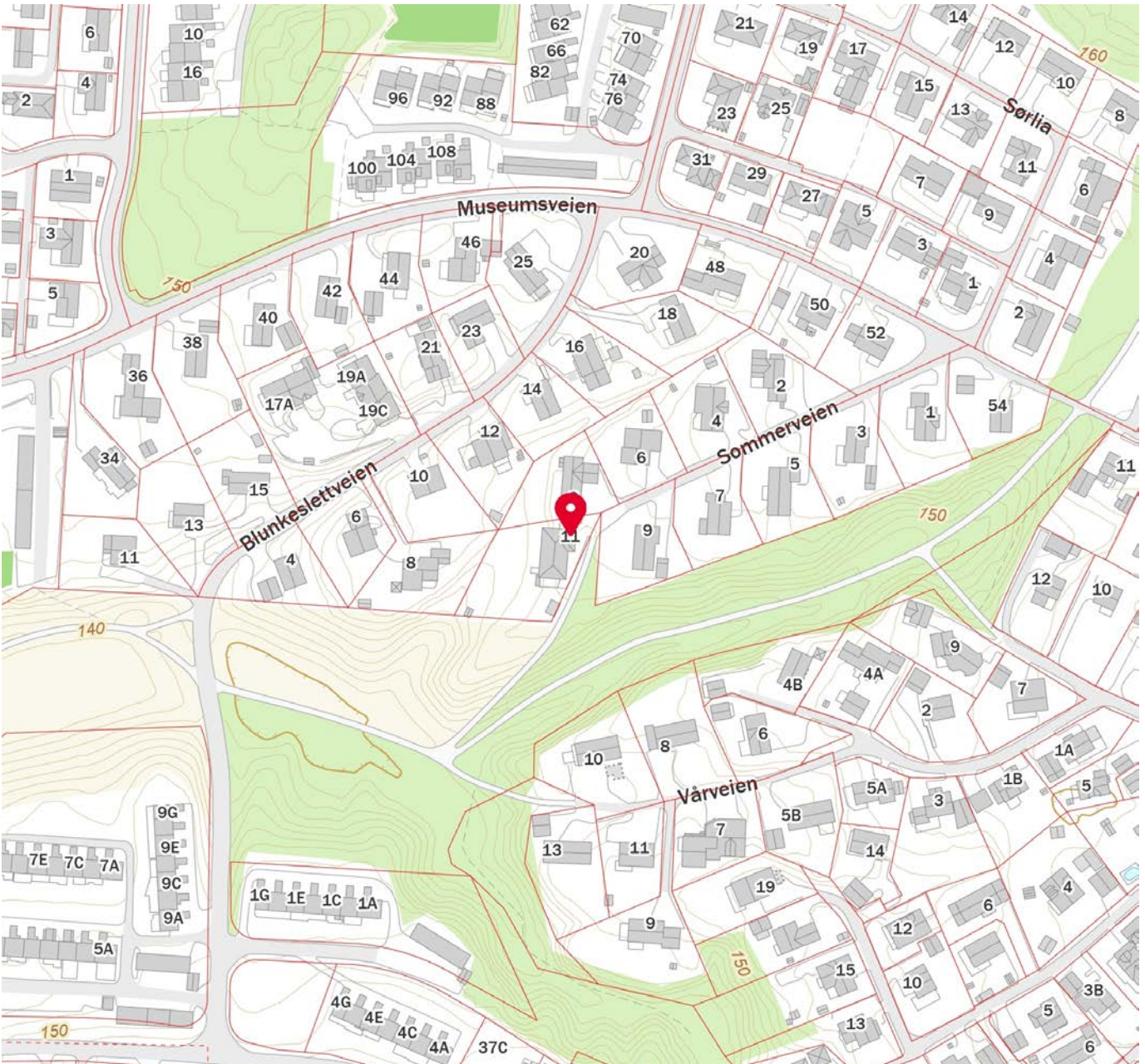


0% 43%

 Korsegård
 Askim
 Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sommerveien 11
1807 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre