



aktiv.

Hovstegen 1B + C, 1813 ASKIM

**Askim - Fin leilighet over 3 etasjer
i firemannsbolig med egen
inngang og utleieleilighet.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Felleskostn.: Kr 1 100,-
Selger: Tom Sandham
Astrid Lier Rømuld

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 148/148 kvm
Tomtstr.: 1039.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 157
Gnr. 53, bnr. 157
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1113240057

Askim - Fin leilighet over 3 etasjer i firemannsbolig med egen inngang og utleieleilighet.

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

Innhold:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, trapperom

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad

Kjeller: Innredet rom, toalettrom, vaskerom.

Kjeller (leilighet): Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod

Beliggenhet:

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet langs Vammaveien med kort vei til Askim sentrum og gangavstand til både barne- ungdoms- og videregående skole. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA totalt: 148 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Leilighet i kjeller

1. etasje

BRA-i: 60 m²

2. etasje

BRA-i: 43 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 1 039,9 m². Tomten er flat og enkel å vedlikeholde. Den er opparbeidet med plenarealer, bærbusker, prydbeplantning og trær. Det er singlet adkomst og gårds plass for parkering.

Beliggenhet

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet langs Vammaveien med kort vei til Askim sentrum og gangavstand til både barne- ungdoms- og videregående skole. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og

turterreng i nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med kjeller, 1. etasje og 2. etasje samt utleieenhet/leilighet i kjeller. Bygningen ble oppført i 1934. Grunnmur i betong. Yttervegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning, trolig reisverk. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av pappshingel. Eldre tekking. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 og 2020. Vindu i trapp fra byggeåret. Eldre, høyhengende vindu i kjeller, ett vindu er byttet. Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkken i hovedenhet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005 og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og speilskap, belysning, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil og tilhørende sideskap, dusjkabinett samt toalett. Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant, overhengende speilskap samt toalett.

Verditakst

Kr 4 500 000

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, trapperom

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad

Kjeller: Innredet rom, toalettrom, vaskerom.

Kjeller (leilighet): Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod

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

Kommentar: Areal i kjeller er målt til 21 m², 30 m² ink. bod. Seksjoneringstegninger viser at areal i kjeller er ansett som fellesareal. Innredet rom, vaskerom og toalett i

kjeller er derfor ikke medtatt i arealboeregningen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.
NB! Eiendommen er under reseksjonering hvor dette skal bli rettet opp i.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Kjeller:

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Panel, malte overflater og fliser.

Himlinger: Panel og malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Leilighet (kjeller):

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel

Himlinger: Takessplater og malte overflater.

- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

- Påvist svertesopp på overflater i underetjassen, som følge av svakheter i tekkingen eller kuldebroer

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005 og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp.

Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Påvist noe fuktskjolder i bunnskap samt i sokkel under vask, ikke fuktig på

befaringsdagen, opplyst at det var en lekkasje fra tidligere eier, og at ikke har forekommet vann siden.

Konsekvens/tiltak:

- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt. Utskifting av fuktskadede materialer må utføres om avviket skal lukkes.

Kjøkken i leilighet kjeller:

Åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak:

- Selv om det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, er det ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt, da kjøkkenet fremstår som funksjonelt. Det anbefales å holde området under oppsikt for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer. Utskifting av fuktskadede materialer må utføres om avviket skal lukkes.

Bad/vaskerom leilighet kjeller:

Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventilasjon via elektrisk vifte. Det er lagt varmekabler i gulvet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen form for synlig tettesjikt i badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende synlig tettesjikt,

badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Bad i boligens 2. etasje:

Ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil samt tilhørende sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

- Ikke byttet alle rør, tettesjikt eller varmekabler ved oppussing av badet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

Konsekvens/tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

- Det ble foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under fliser. Påvist stedvis bom.

Konsekvens/tiltak:

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

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, gir det grunn til å holde området under oppsikt

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Eldre belegg er benyttet som tettesjikt i gulvet, ukjent alder. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak:

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

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet, naturlig ventilering via toalettrom.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Toalettrom i kjeller:

Fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert toalett.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 22 mm avvik i stue og 16 mm avvik i kjøkken. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue og kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 32 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 21 mm

over 2 meter.

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.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innredet rom. Fuktkvotemåling (RH%) i konstruksjonen ble målt til 67,7 dette er ansett som noe høyt.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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 er påvist forhøyede fuktverdier i den innforede veggen, med måling på 67,7% relativ luftfuktighet (RH). Selv om dette ikke er over grensen for muggsoppvekst, som kan begynne ved 75% RH, er det en indikasjon på at fuktighetsnivået er høyt nok til at det kan utvikle seg til et problem hvis det ikke håndteres. Forhøyet fuktighet over tid kan føre til skader på materialene og øke risikoen for soppvekst.- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

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.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Noe kobber. Ukjent alder på røropplegg, med ser dels ut til å være over 25 år. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Fordelerskapet i kjelleren er plassert i en vegg uten et utløp som leder eventuelle lekkasjer eller vannansamlinger til et fuktsikkert sted.
- Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.
- Vannrør har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Manglende utløp fra fordelerskapet innebærer en risiko for at vann fra skapet kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, noe som kan forårsake fuktskader på vegger, gulv og andre bygningsmaterialer over tid. Mangelen på et tilrettelagt utløp øker faren for skade dersom en lekkasje skulle oppstå.
- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak (alder), siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast, ukjent alder, men ser ut til å være over 25 år. Eldre støpejernsrør i dekket/grunn.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i plast og støpejernhar overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen

for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner:

Luft/luft varmepumper, fra 2013 og 2017.

- Service utført i 2023.

Varmtvannstank:

To stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller, fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank - leilighet:

Liten varmtvannstank fra 2015 i leilighet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i bad og entré. TG 2.

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå og dels fra tak. Eldre tekking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takshingel har en forventet brukstid på 15-18 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av levetiden oppbrukt, noe som tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Takshingelen kan fortsatt fungere, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og

oppflising som kan oppstå med alder. Dette kan føre til lekkasjer eller svekket værbeskyttelse. Det vil være nødvendig med regelmessig vedlikehold og inspeksjoner for å vurdere tilstanden og forebygge fremtidige skader

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak:

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

- Lokal utbedring må utføres.

- Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer ved inspeksjon. Likevel bør tilstanden overvåkes nøye over tid for å fange opp eventuelle endringer. For å oppnå en tilstandsgrad 0 eller 1 vil det på sikt være nødvendig å skifte ut tekkingen, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres. Regelmessige vurderinger vil være avgjørende for å bestemme behovet for utskifting.

- Mosen på taket bør fjernes for å forhindre videre spredning og deretter rengjøres grundig. Det kan også være aktuelt å påføre et forebyggende middel for å hindre fremtidig mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere om det er behov for reparasjon eller utskifting av takmaterialer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan mosen fortsette å holde på fukt, noe som kan føre til nedbrytning av taket over tid. Dette kan øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner og interiør.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, og fasaden har liggende bordkledning, sannsynligvis bygget med reisverk. Isoleringsgraden er ukjent, og veggene oppfyller ikke dagens krav til tetthet og isolering. Dette kan føre til dårligere energieffektivitet, varmetap og høyere oppvarmingskostnader.

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 bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere

hus.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har tatt skade. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling.
- 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 konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

- Ikke tilgang fra denne enheten. Vurdert via inspeksjon fra 1A. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Kondensering/ising i vinterhalvåret må å regnes.
- Loftet er dels tilleggisolert med mineralull. Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, dette kan føre til at man får et kaldere loft, slik at risiko for kondens økes.

Konsekvens/tiltak:

- 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 omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 og 2020. Vindu i trapp fra byggeåret. Eldre, høyhengende vindu i kjeller, ett vindu er byttet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre vinduer bærer preg av elde og slitasje og har generelt værslitt trevirke.
- Ikke montert beslag i nedkant av vinduer, vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt. Ikke behov for umiddelbare tiltak.
- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, løsning med vannbrett gir økt risiko for skader i konstruksjon.

Dører:

Isolert ytterdør. Terrassedør med isolerglass, glass byttet i 2009.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Påvist dels slitasje på terrassedør, bærer preg av elde. Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.
- Påvist noe merkbar trekk rundt terrassedør og ytterdør.

Konsekvens/tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på 14 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning/stikkontakt og markise.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
- Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
 - Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggforskerien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".

- Overflater bærer dels preg av elde og slitasje. Påvist værslitt trevirke samt vedlikeholdsbehov.
- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og det er usikkerhet rundt konstruksjonens utforming og oppbygging. Denne konstruksjonen medfører en økt risiko for fukt- og kondensrelaterte skader, spesielt dersom det er svakheter i tekkingen. Svertesopp er påvist i himlingene i underetasjen, noe som sannsynligvis skyldes kuldebroer og kondensproblemer. Dette tyder på dårlig isolasjon eller lufttetthet, og det kan ikke utelukkes at det også er mangler eller skader i tekkingen

som bidrar til fuktinntrengning og påfølgende soppvekst.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å utbedre avviket bør det først gjennomføres en grundig undersøkelse av balkongens/terrassens konstruksjon for å identifisere eventuelle svakheter i tekkingen. Det er viktig å kontrollere om isolasjonen er tilstrekkelige for å hindre kuldebroer og kondens. Eventuelle skader eller mangler i tekkingen bør repareres eller fornyes for å sikre at fukt ikke trenger inn i underliggende boligrom.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre og betong.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TOMTEFORHOLD

Drenering:

Ukjent alder på drenering, kun synlig rundt deler. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drensavvik kunne være forventbart.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

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.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostska-der øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak:

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

Terrengforhold:

Dels flat og dels skrående tomt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak:

- Terrengforholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrengforhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på gruset gårdsplass.

Gjesteparkering langs vei eller på 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.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

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

Kommentar: Areal i kjeller er målt til 21 m², 30 m² ink. bod. Seksjoneringstegninger viser at areal i kjeller er ansett som fellesareal. Innredet rom, vaskerom og toalett i kjeller er derfor ikke medtatt i arealboeregningen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

NB! Eiendommen er under reseksjonering hvor dette skal bli rettet opp i.

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumper, fra 2013 og 2017. Elektriske varmekabler i bad og entré.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 260

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp 6 404,90 kr

Vann 4 631,38 kr

Renovasjon 4 224,00 kr

Sum 15 260,28 kr

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Snr. 3: Formuesverdi som primærbolig kr. 874.907,- og som sekundærbolig kr. 3.324.648,- pr 2022.

Snr. 4: Formuesverdi som primærbolig kr. 434.403,- og som sekundærbolig kr. 1.650.732,- pr 2022.

Tilbud lånefinansiering

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

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles forsikring av bygget. Kr 550,- per mnd.

Det er ikke et aktivt sameie i dag.

Hver seksjonseier står selv både økonomisk og praktisk ansvarlig for vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 100

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 157, seksjonsnummer 3 i Indre Østfold kommune.

Gårdsnummer 53, bruksnummer 157, seksjonsnummer 4 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/53/157/3:

28.09.1923 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1924 - Dokumentnr: 900197 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2013 - Dokumentnr: 502124 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:905

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2016 - Dokumentnr: 1007816 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:408

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 991 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/274

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

28.09.1923 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1924 - Dokumentnr: 900197 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2013 - Dokumentnr: 502124 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:905
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2016 - Dokumentnr: 1007816 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/274
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

3118/53/157/4:
28.09.1923 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1924 - Dokumentnr: 900197 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2013 - Dokumentnr: 502124 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:905
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2016 - Dokumentnr: 1007816 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/274
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

28.09.1923 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1924 - Dokumentnr: 900197 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:157
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2013 - Dokumentnr: 502124 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:53 Bnr:905
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2016 - Dokumentnr: 1007816 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1990 - Dokumentnr: 991 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/274
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:

- Et område øst for Vammaveien, sør for Indre Ringvei, alt.2-012419960001. Vedtatt 25.01.1966 med formål offentlig trafikkområde, gang-/sykkelvei.
- Sydsideplanen-012419630001. Vedtatt 13.03.1963 med formål bolig og kjørevei.

Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 for perioden 2024-2035. Formål

Boligbebyggelse, hensynsone H570_4-6 - bevaring kulturmiljø.

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. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

113 740 (Omkostninger totalt)

124 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 626 940 (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 113 740

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.55,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

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

Salgsoppgavedato
11.02.2025





Hovstegen 1b

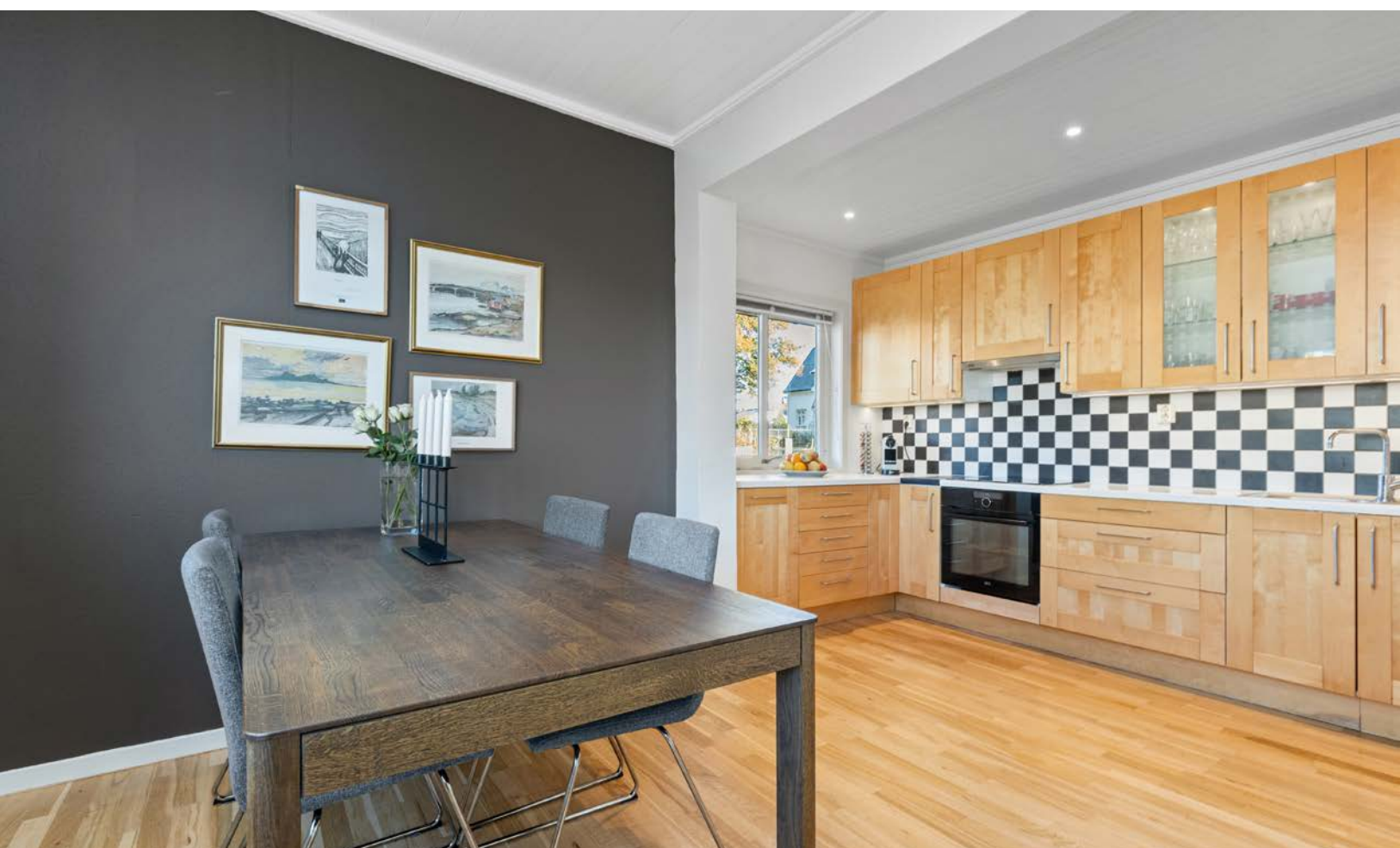
1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.













Hovstegen 1b

2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







Hovstegen 1b

U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.





Hovstegen 1b

1. Etasje



2. Etasje



U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hovstegen 1 B og C, 1813 ASKIM
-  INDRE ØSTFOLD kommune
-  # gnr. 53, bnr. 157, snr. 3

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2565

Referansenummer: YH1236

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Leilighet med kjeller, 1. etasje og 2. etasje samt utleieenhet/leilighet i kjeller. Bygningen ble oppført i 1934. Grunnmur i betong. Yttervegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning, trolig reisverk. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av pappshingel. Eldre tekking. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 og 2020. Vindu i trapp fra byggeåret. Eldre, høythengende vindu i kjeller, ett vindu er byttet.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkken i hovedenhet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005 og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og speilskap, belysning, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil og tilhørende sideskap, dusjkabinett samt toalett. Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant, overhengende speilskap samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning om man tar alder i betraktning. Det ble dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 14 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning/stikkontakt og markise.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Panel, malte overflater og fliser.

Himlinger: Panel og malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Leilighet (kjeller):

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel

Himlinger: Takessplater og malte overflater.

Boligen har malt tretrapp.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet, naturlig ventilering via toalettrom.

Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil samt tilhørende sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Eldre bad i leilighet, uten synlig

tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventilasjon via elektrisk vifte. Det er lagt varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Kjøkken i hovedenhet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:

Luft/luft varmepumper, fra 2013 og 2017.
Elektriske varmekabler i bad og entré.

Annet:

To stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller, fra 2008.
Sikringskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 1 039,9 m². Tomten er flat og enkel å vedlikeholde. Den er opparbeidet med plenarealer, bærbusker, prydbepantning og trær. Det er singlet adkomst og gårdsplass for parkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

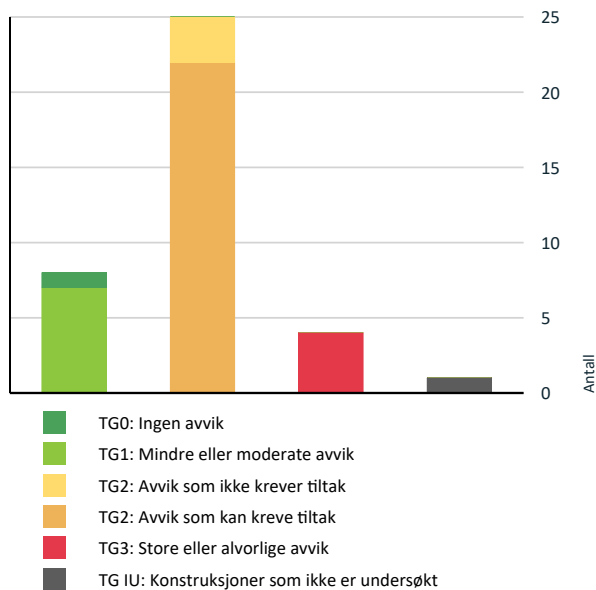
Boligbygg med flere boenheter

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

Areal i kjeller er målt til 21 m², 30 m² ink. bod. Seksjoneringstegninger viser at areal i kjeller er ansett som fellesareal. Innredet rom, vaskerom og toalett i kjeller er derfor ikke medtatt i arealboeregningen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

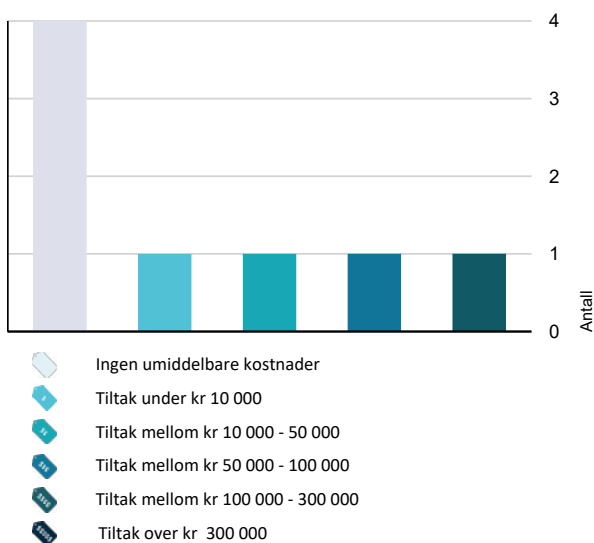
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1934

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra tak. Eldre tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takshingel har en forventet brukstid på 15-18 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av levetiden oppbrukt, noe som tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Takshingelen kan fortsatt fungere, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og oppflising som kan oppstå med alder. Dette kan føre til lekkasjer eller svekket værbeskyttelse. Det vil være nødvendig med regelmessig vedlikehold og inspeksjoner for å vurdere tilstanden og forebygge fremtidige skader

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak

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

- Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer ved inspeksjon. Likevel bør tilstanden overvåkes nøye over tid for å fange opp eventuelle endringer. For å oppnå en tilstandsgrad 0 eller 1 vil det på sikt være nødvendig å skifte ut tekkingen, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres. Regelmessige vurderinger vil være avgjørende for å bestemme behovet for utskiftning.

- Mosen på taket bør fjernes for å forhindre videre spredning og deretter rengjøres grundig. Det kan også være aktuelt å påføre et forebyggende middel for å hindre fremtidig mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere om det er behov for reparasjon eller utskifting av takmaterialer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan mosen fortsette å holde på fukt, noe som kan føre til nedbrytning av taket over tid. Dette kan øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner og interiør.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, og fasaden har liggende bordkledning, sannsynligvis bygget med reisverk. Isoleringsgraden er ukjent, og veggene oppfyller ikke dagens krav til tetthet og isolering. Dette kan føre til dårligere energieffektivitet, varmetap og høyere oppvarmingskostnader

Vurdering av avvik:

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

- Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har tatt skade. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling.
 - 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 konstruksjon/lufting bygges opp riktig.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

- Ikke tilgang fra denne enheten. Vurdert via inspeksjon fra 1A

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
 - Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
 - Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Kondensering/ising i vinterhalvåret må å regnes.
 - Loftet er dels tilleggsisolert med mineralull. Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, dette kan føre til at man får et kaldere loft, slik at risiko for kondens økes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - 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 omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 og 2020. Vindu i trapp fra byggeåret.
Eldre, høyhengende vindu i kjeller, ett vindu er byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Eldre vinduer bærer preg av elde og slitasje og har generelt værslitt trevirke.
- Ikke monteret beslag i nedkant av vinduer, vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt. Ikke behov for umiddelbare tiltak.
- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, løsning med vannbrett gir økt risiko for skader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Isolert ytterdør.
Terrassedør med isolerglass, glass byttet i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Påvist dels slitasje på terrassedør, bærer preg av elde. Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.
- Påvist noe merkbar trekk rundt terrassedør og ytterdør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 14 m², vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning/stikkontakt og markise.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggeforskriften: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klåtring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".
- Overflater bærer dels preg av elde og slitasje. Påvist værslitt trevirke samt vedlikeholdsbehov.
- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og det er usikkerhet rundt konstruksjonens utførelse og oppbygging. Denne konstruksjonen medfører en økt risiko for fukt- og kondensrelaterte skader, spesielt dersom det er svakheter i tekkingen. Svertesopp er påvist i himlingene i underetasjen, noe som sannsynligvis skyldes kuldebroer og kondensproblemer. Dette tyder på dårlig isolasjon eller lufttetthet, og det kan ikke utelukkes at det også er mangler eller skader i tekkingen som bidrar til fuktinntrengning og påfølgende soppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- For å utbedre avviket bør det først gjennomføres en grundig undersøkelse av balkongens/terrassens konstruksjon for å identifisere eventuelle svakheter i tekkingen. Det er viktig å kontrollere om isolasjonen er tilstrekkelige for å hindre kuldebroer og kondens. Eventuelle skader eller mangler i tekkingen bør repareres eller fornyes for å sikre at fukt ikke trenger inn i underliggende boligrom.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Panel, malte overflater og fliser.

Himlinger: Panel og malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Leilighet (kjeller):

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel

Himlinger: Takessplater og malte overflater.

- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

- Påvist svertesopp på overflater i underetjasaen, som følge av svakheter i tekkingen eller kuldebroer

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

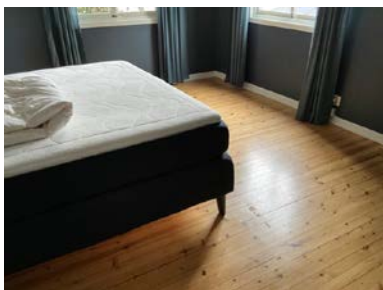
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 22 mm avvik i stue og 16 mm avvik i kjøkken. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue og kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 32 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 21 mm over 2 meter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innredet rom. Fuktkvotemåling (RH%) i konstruksjonen ble målt til 67,7 dette er ansett som noe høyt.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

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 er påvist forhøyede fuktverdier i den innforede veggen, med måling på 67,7% relativ luftfuktighet (RH). Selv om dette ikke er over grensen for muggsoppvekst, som kan begynne ved 75% RH, er det en indikasjon på at fuktighetsnivået er høyt nok til at det kan utvikle seg til et problem hvis det ikke håndteres. Forhøyet fuktighet over tid kan føre til skader på materialene og øke risikoen for soppvekst.- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

KJELLER (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventilasjon via elektrisk vifte. Det er lagt varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for synlig tettesjikt i badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende synlig tettesjikt, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil samt tilhørende sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

- Ikke byttet alle rør, tettesjikt eller varmekabler ved oppussing av badet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Taksmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vannrette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

- Det ble foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under fliser. Påvist stedvis bom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, gir det grunn til å holde området under oppsikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Eldre belegg er benyttet som tettesjikt i gulvet, ukjent alder. Jevnlig renging av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet, naturlig ventilering via toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Ingen form for tettesjikt i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet manglende tettesjikt og fallforhold. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, eventuelle lekkasjer vil føre til skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

KJELLER (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, er det ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt, da kjøkkenet fremstår som funksjonelt. Det anbefales å holde området under oppsikt for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer. Utskifting av fuktskadede materialer må utføres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005 og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Påvist noe fuktskjolder i bunnskap samt i sokkel under vask, ikke fuktig på befaringsdagen, opplyst at det var en lekkasje fra tidligere eier, og at ikke har forekommet vann siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt. Utskifting av fuktskadede materialer må utføres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert toalett.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikket i rørskap. Noe kobber. Ukjent alder på røropplegg, med ser dels ut til å være over 25 år. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

- Fordelerskapet i kjelleren er plassert i en vegg uten et utløp som leder eventuelle lekkasjer eller vannansamlinger til et fuktsikkert sted.
- Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.
- Vannrør har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Manglende utløp fra fordelerskapet innebærer en risiko for at vann fra skapet kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, noe som kan forårsake fuktskader på vegger, gulv og andre bygningsmaterialer over tid. Mangelen på et tilrettelagt utløp øker faren for skade dersom en lekkasje skulle oppstå.

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak (alder), siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, ukjent alder, men ser ut til å være over 25 år. Eldre støpejernsrør i dekket/grunn.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast og støpejernhar overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak

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

- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmpumper, fra 2013 og 2017.

- Service utført i 2023.

TG 2 Varmtvannstank

To stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller, fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Liten varmtvannstank fra 2015 i leilighet.

Årstall: 2015

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.

Sikringskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad og entré.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering, kun synlig rundt deler.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drencsvikt kunne være forventbart.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Dels flat og dels skrående tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Terrengforholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrengforhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/148 m²

Boligbygg med flere boenheter : Toalettrom, Vaskerom, Innredet rom, Kjøkken, Stue, 2 Entré, 2 Gang, Trapperom, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et velfungerende marked, selv om omsetningstiden er noe lengre enn landsgjennomsnittet. Markedsverdien er vurdert basert på sammenlignbare eiendommer i området. For Hovstegen 1 B og C, er verdiene vurdert til henholdsvis 3.250.000,- og 1.250.000,-. Disse vurderingene reflekterer eiendommenes beliggenhet, størrelse og tilstand sammenlignet med lignende eiendommer i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hovstegen 5C ,1813 ASKIM 78 m ² 2015 2 sov	09-04-2023	3 850 000	3 700 000		3 700 000	47 436
2 Fagerbakken 6A ,1813 ASKIM 88 m ² 2000 2 sov	03-09-2024	3 000 000	3 100 000		3 100 000	35 227
3 Skogveien 10 ,1831 ASKIM 102 m ² 1957 3 sov	22-08-2024	3 000 000	3 050 000		3 050 000	29 902
4 Granholtveien 7 ,1831 ASKIM 113 m ² 1957 4 sov	18-04-2024	3 050 000	2 920 000		2 920 000	25 841
5 Anfinnsens gate 21 ,1831 ASKIM 99 m ² 1936 2 sov	18-10-2021	2 600 000	2 550 000		2 550 000	25 758
6 Skogveien 2A ,1831 ASKIM 148 m ² 1963 3 sov	28-01-2024	3 750 000	3 700 000		3 700 000	25 000
7 Moenshagen 9 ,1813 ASKIM 129 m ² 1952 2 sov	17-10-2021	3 100 000	3 000 000		3 000 000	23 256
8 Fagerbakken 20 ,1813 ASKIM 124 m ² 1957 4 sov	09-12-2019	2 590 000	2 560 000		2 560 000	20 645

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

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 400 000

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. 1 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 500 000

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	60			60	
2. etasje	43			43	
Kjeller (leilighet)	45			45	
SUM	148				
SUM BRA	148				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal i kjeller er målt til 21 m², 30 m² ink. bod

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Areal i kjeller er målt til 21 m², 30 m² ink. bod. Seksjoneringstegninger viser at areal i kjeller er ansett som fellesareal. Innredet rom, vaskerom og toalett i kjeller er derfor ikke medtatt i arealboeregningen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.



Brannceller

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

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	146	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	157		3	1039.9 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

Adresse

Hovstegen 1 B og 1C

Hjemmelshaver

Astrid Lier Rømuld, Tom Sandham

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet langs Vammaveien, som har kort gangavstand til Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 1 039,9 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH1236>

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 og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113240057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Lier Rømuld	Tom Sandham
Gateadresse	
Hovstegen 1B + C	
Poststed	Postnr
ASKIM	1813
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91516445

Document reference: 1113240057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Brudd på kommunal rørledning i veibanen førte til vannintrengning i snr 4 ca 2019. Skader utbedret i sin helhet av forsikringsselskap.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alt av downlights med tilhørende dimmere i 1 etg i snr 3. Satt inn avtrekksvifte på bad i snr 3. Elektrisk tilknyttet stekeov/platetopp. Elbillader satt opp av annet firma.

Arbeid utført av

Spydeberg Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Elbillader på bodvegg tilhører snr 3.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Snr 4 (55 kvm) er benyttet som utleiedel.

Document reference: 1113240057

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke kontrollert, men har vært separat godkjent enhet i ca 30 år.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1113240057

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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
Astrid Lier Rømuld	4584bbfaf453326da02fbbd 460d1a270e421796b	11.02.2025 14:45:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Sandham	d17de2fd9b0ace4ca2a6ef7f e2abf6a2ad1d3880	10.02.2025 20:09:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113240057

- 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: 53/157/0/3
Adresse: Hovstegen 1B
Dato: 07.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



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

Hovstegen 1B - Nabolaget Gjellestad - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Smaalenene Hotell	4 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.3 km	
Askim stasjon	7 min
Linje R22	
0.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min
Sandefjord lufthavn Torp	2 t

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	15 min
260 elever, 20 klasser	
1 km	
Moen skole (1-7 kl.)	15 min
202 elever, 12 klasser	
1.1 km	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
619 elever, 35 klasser	
0.5 km	
Askim videregående skole	5 min
850 elever, 47 klasser	
0.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Askim vgs Bygg H	4 min
Askim vgs Bygg A	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

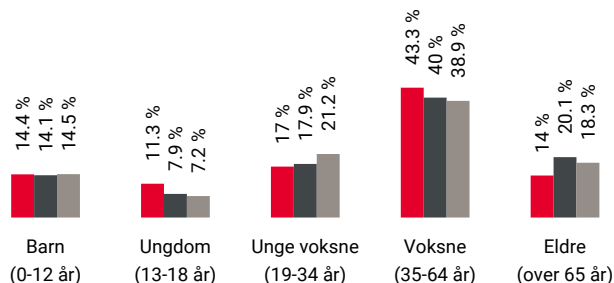
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjelstad	772	342
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	8 min
34 barn	
0.5 km	
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	14 min
110 barn	
1 km	
Prestenga barnehage (1-5 år)	15 min
104 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Kiwi Vammaveien	5 min
Coop Extra Askimtorget	11 min
Post i butikk, PostNord	
0.8 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



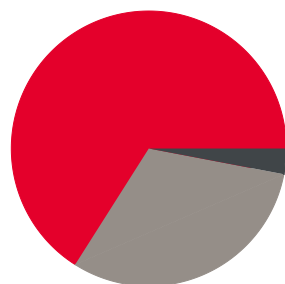
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

	Askim videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min	0.2 km
	Askim ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	Fysioteket Treningssenter	9 min	
	Fitnesspoint Askim	10 min	

Boligmasse

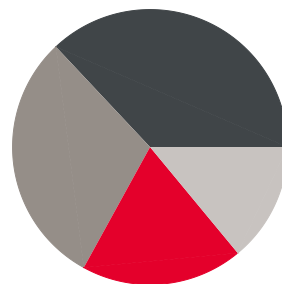


- 66% enebolig
- 3% blokk
- 31% annet

Varer/Tjenester

	Askimtorget	11 min
	Apotek 1 Askim	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 19% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 30% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

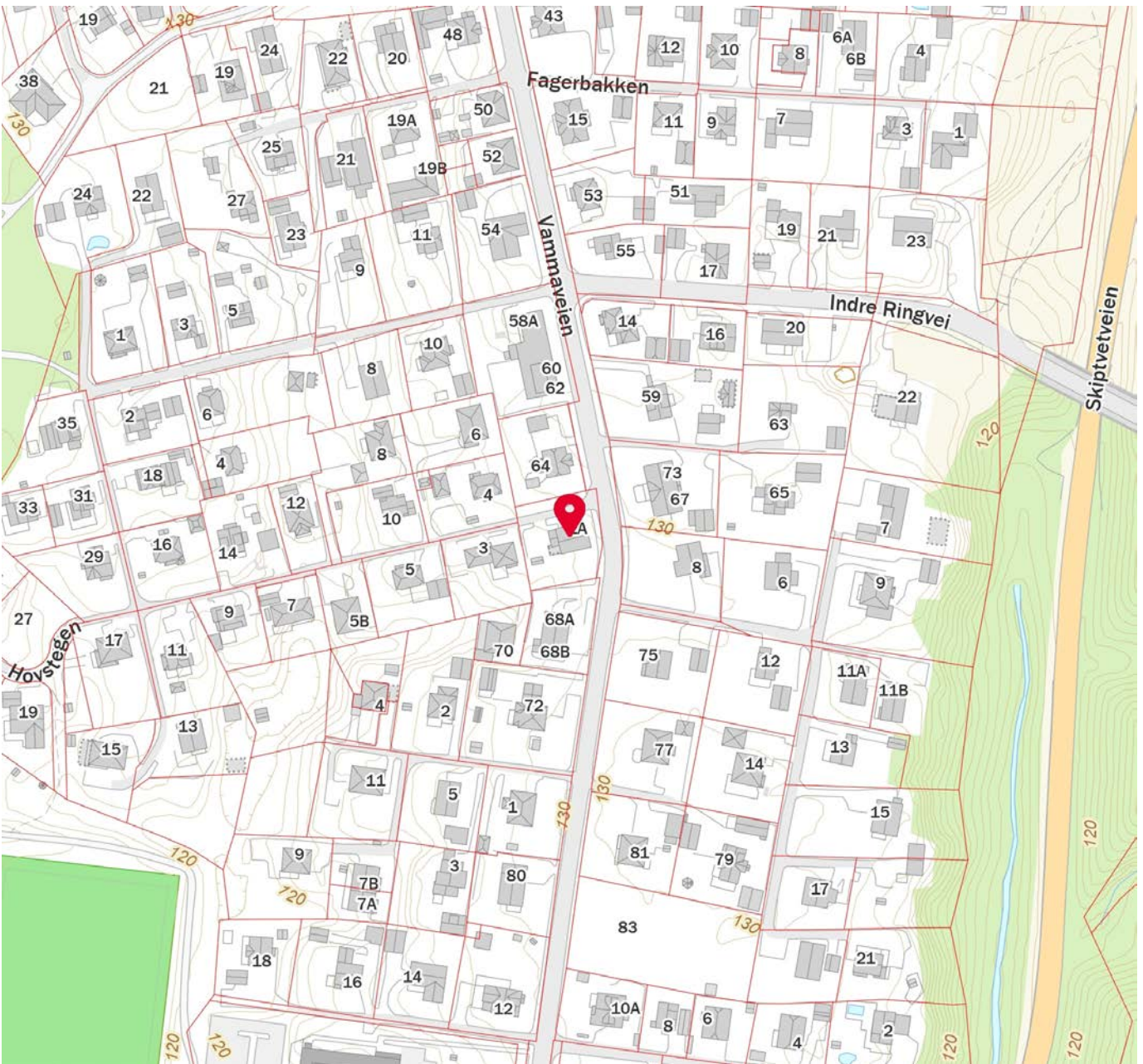
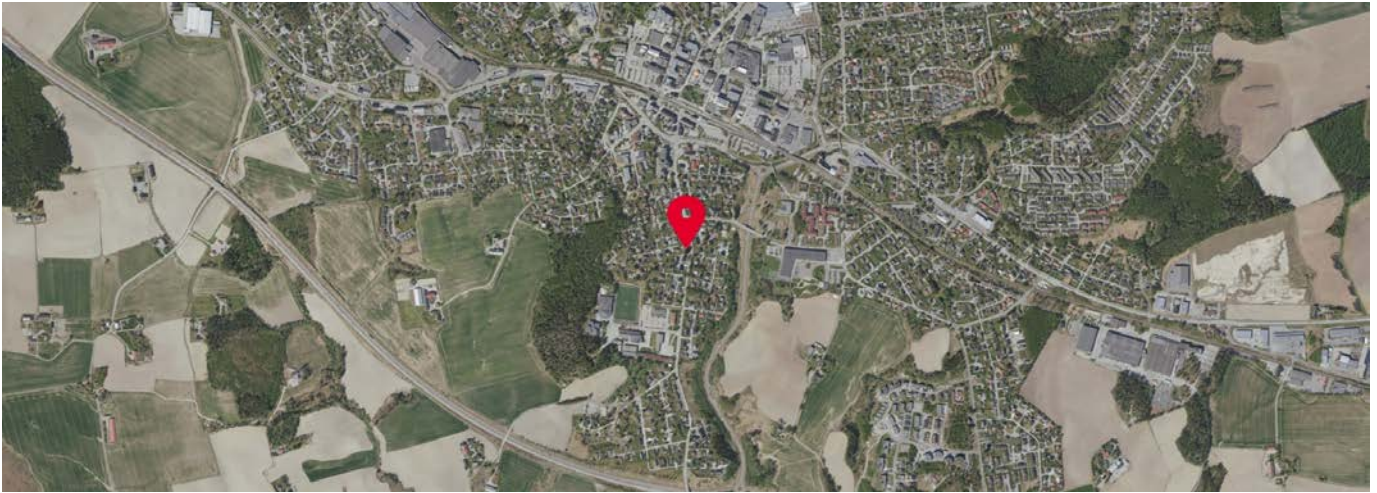



0% 43%

- Gjellestad
- Askim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hovstegen 1B + C
1813 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre