



aktiv.

Granholtveien 4, 1831 ASKIM

**Sentralt beliggende hel
tomannsbolig (seksjonert) -
horisontaldelt - begge boenheter
er store med 3 soverom i hver del**



Eiendomsmegler MNEF

Erik Andersson

Mobil + 47 975 64 298

E-post erik.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 150 390,-
Total ink omk.: Kr 5 400 390,-
Selger: Frank Siemsen Larsen
Monica Barlund
Wenche May-Britt Siemsen

Mikkelsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total: 306/330 m²
Tomtstr.: 1039 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 223
Gnr. 81, bnr. 223
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1102240101

Sentralt beliggende hel tomannsbolig (seksjonert), horisontaldelt.

Velkommen til Granholtveien 4, en seksjonert tomannsbolig (horisontaldelt) som selges samlet (kan selges delt)

Begge leiligheter er romslige med godt innhold.

1.etg. - 134 kvm - inneh: 3 soverom, omkleddingsrom, 2 store stuer, bad, kjøkken, bad og div. gang

2.etg. - 102 kvm - inneh.: 3 soverom, stue, bad, kjøkken og div. gangareal.

Begge boenheter har store fine uteplasser.

I tillegg har eiendommen kjeller, dobbel garasje og stor felles tomt på 1038,8 kvm.

Det ble gjort en rekke oppgraderinger, utbygging av bolighuset og påkostninger i 2001.

Noe delt standard på overflater og innredninger hvor det vil være naturlig med videre oppgraderinger av f.eks. bad i 2.etg.

Sentral beliggenhet med gåavstand til bl.a. jernbanestasjon, Kiwibutikk på Vammaveien, skoler og turområder.

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	88
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 306 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 330 m²

TBA: 49 m²

Bolighuset

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 134 m² Leiligheten i 1.etg.

2. etasje

BRA-i: 102 m² Leiligheten i 2.etg.

TBA (terrasseareal) fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

2. etasje

23 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 108 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 102 m² av arealet måleverdig som bruksareal.

De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 1 039 m².

Eiendommen er flat, og er opparbeidet med plenareal, hekk og diverse beplantning.

Vimpel i hagen i tillegg til asfaltert gårdsplass.

Beliggenhet

Granholtveien ligger i etablert og attraktivt bomiljø på Vollene i Askim.

Det er ca. 5 minutters gange fra boligen til tog- og busstasjon.

Ca. 10 minutters gange til barne-/ungdom og videregående skole, barnehager og butikker.

Volleneveien er et attraktivt, sentrumsnært og populært boligområde.

I Askim finner man sentrale servicefunksjoner, forretninger, Askim Torget kjøpesenter, banker, videregående skole, ungdomsskole, et godt kulturhus, Østfoldbadet, kafeer, kino, togstasjon, golfbane, lysløype og fine turområder til f.eks. Skanshytta m.m.

Kommunen har ellers et variert næringsliv med noen få store og mange små bedrifter innen produksjon, service og handel.

Det er pr. i dag litt over 15.000,- innbyggere i Askim.

Askim er pendlervennlig med buss og togstasjon i sentrum.

Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo

Sentralbanestasjon (nye Follobanen).

Frrområder og turterreng i nærområdet.

Adkomst

Adkomst via privat vei.

Bebyggelsen

Eiendommen er en seksjonert, hel tomannsbolig.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Bygningen ble oppført i 1955 og tilbygget i 1999/2000.

Grunnmur i betong.

Yttervegger har murkonstruksjon (Ytong) i opprinnelig del.

Bindingsverk i tre i tilbygg.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er fra rundt år 2000.

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000. Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

Veranda på 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Deler av verandaen er takoverbygget, og det er montert markise samt belysning.

Veranda på 23 m² i 2.etg., vendt mot vest, med tilgang fra stue.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Verandaen ligger over innredet rom i 1. etasje, tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er montert belysning samt markise på veggen.

Frittliggende garasjebygg, oppført ned støpt dekke.

Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er av tre, type pulttak, tekking med takplater.

Adkomst via to vippeporter.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt xx av Moen takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, vindfang, omkleddningsrom og 3 soverom.

2. etasje: Trapperom, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom og vaskerom.

Standard

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Bygningen ble oppført i 1955 og tilbygget i 1999/2000.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Overflater:

Kjeller:

Gulv: Betong

Vegger: Pusset mur/betong

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

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

Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:

Gulv: Belegg, parkett og laminat. Fliser i bad.

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

Himlinger: Panel og malte plater.

Trapper i tre mellom etasjene. Boligen har innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

Kjøkken:

Kjøkken i boligens 1. etasje.

Kjøkkeninnredningen er fra 2000, type Huseby kjøkken, med profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater.

Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

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.

Kjøkken i boligens 2. etasje, med plass til liten spisegruppe.

Innredningen er fra 2000, type Huseby Kjøkken, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater.

Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Våtrom:

Bad i 1. etasje, overflateoppusset på 1990-tallet og rundt 2000.

Det er flislagte overflater på vegger og gulv.

Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter samt overhengende speil, belysning og sideskap.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt.

Videre er det montert toalett.

Panelovn på veggen varmer opp rommet.

Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret.
Det er fliser på gulvet og dels på vegger, ellers tapet.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning samt sideskap.
Det er montert badekar som er fliset inn, dusjarmaturet er håndholdt.
Videre er det montert toalett.
Panelovn på veggen varmer opp rommet.
Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin.
Naturlig ventilering av rommet.
V.v.b. på ca. 300 L fra ca. år 2000, er felles for begge boenheter.

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

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

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Veggene har murkonstruksjon (Ytong) i opprinnelig del.

Bindingsverk i tre i tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilleggsisolert og kledd om i opprinnelig del i 2000.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist noe værslitt trevirke.

Det er satt inn luke for husdyr i yttervegg, dette svekker veggens isoleringsevne/tetthet. Trekk rundt luke må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kledning og konstruksjon fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon/ Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via gang.

Tilgang til loft over tilbygget del er ikke inspisert grunnet manglende adkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Begrenset med lufting ned mot ender av loftet (gjelder loft over opprinnelig del og tilbygg).

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.

Påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det garanteres dog ikke for tetthet, da det over en lengre periode har vært generelt tørt, uten nedbør.

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 taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser på loft ved større nedbørsmengder.

Det må gjøres tiltak dersom forhold endrer seg.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmene av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Påvist dels værslitt trevirke/avflassing på vinduer, som følge av manglende vedlikehold/elde.

Påvist ett vindu med punktert glass i 2. etasje.

Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen siver fortere ut.

Dette gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer står dels ovenfor vedlikehold. Vedlikehold bør utføres for å opprettholde levetiden på vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda i 2.etg. på 23 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Verandaen ligger over innredet rom i 1. etasje, tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er montert belysning samt markise på veggen.

Veranda på 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Deler av verandaen er takoverbygget, og det er montert markise samt belysning.

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.

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. Byggforskserien: 536.112, Rekkverk, står følgende:

"Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale spalter må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".

Tekkingen er ikke kontrollert, trolig lagt rundt år 2000.

Påvist skjevheter i konstruksjon, som følge av for dårlig grunnarbeid/fundamentering.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. "

Konsekvens/ tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

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

Overflater:

Påvist stedvise slitasjeskader/skader på overflater (spesielt i 1. etasje), utover hva

man burde kunne forvente alder tatt i betraktning.

Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon.

Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 17 mm avvik i gang og soverom i 1. etasje.

Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i gang. I 2. etasje ble det målt 20 mm avvik i to soverom, lokalt ble det målt 14 mm over 2 meter. Ellers målt 15 mm i stue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

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

Konsekvens/ tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Peis m/innsats i 2. etasje. Kamin for parafinfyring i 1. etasje (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Avstand mellom plater og mur var relativt liten, futkmåling i trevirket var ca. 11 vektprosent.

Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast.

Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet.

Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning.

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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjeller.

Jo mindre fukt som trenger opp i krypkjelleren fra grunnen, dess mindre fukt skal ventileres ut i det fri.

I krypkjellere uten støpt bunn er det derfor en god idé å dekke bakken med en fuktsperre.

Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon.

Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.

Lav krypehøyde på innerste del av krypkjeller som ikke er inspisert.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.

Ut ifra visuelle observasjoner, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene.

Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Innvendige trapper:

Trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ikke håndlist på begge sider av trapp til kjeller. 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".

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m (gjelder trapp til kjeller).

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

Innvendige dører:

Boligen har innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Påvist stedvise slitasjeskader på dører, utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Overflater og innredning, kjøkken:

Kjøkkenet i boligens 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår med dels slitasje, utover hva man burde forvente alder tatt i betraktning.

Påvist noe fuktskjolder i bunnskap under vasken, trolig som følge av lekkasjer fra rør (ikke fuktig på befaringsdagen).

Konsekvens/tiltak:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 gis på bakgrunn av slitasje samt fuktskjolder, og tilstand har ingen ting å si for bruksfunksjon.

Dog anbefalt å holde rør under oppvaskkum under oppsikt (eldre rør).

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret samt noe plast fra rundt 2000.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Lufting for avløp er avsluttet på loftet, ikke ført opp over taket, ukjent om det er annet rør på loft over tilbygg som erstatter dette røret.

Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3.

Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra rundt år 2000, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Dels eldre opplegg og dels opplegg fra rundt 2000.

Elektriske varmekabler i entré.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Drenering:

Ingen synlig drenering, trolig opprinnelig drensfunksjon.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart.

Det ble etter søk etter fuktindikasjon påvist unormale verdier på vegger i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner.

Det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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.

Terrengforhold:

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utbedring bør sees i sammenheng med omdrenering av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast, og er fra 1999. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), og er fra 2002.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall er ca. og er angitt av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer - byggeår:

Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist råteskader i enkelte vinduer som følge av dette.

Konsekvens/ tiltak:

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

Vaskerom:

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin.

Naturlig ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre sluk og 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.

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:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet manglende tettesjikt og alder på sluk.

Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier.

Bad i 1. etasje; overflateoppusset på 1990-tallet og rundt 2000.

Vurdering av avvik:

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

Ingen form for tettesjikt i vegger.

Påvist mansjett i sluket, dette ligger dog ikke klemt i sluk, kun lagt ned i sluket.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

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.

Påvist slitasje/svellinger på innredningen.

Konsekvens/tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og tilstand/manglende tettesjikt.

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. Det er heller ingen garantier for at det vil kunne oppstå skader på rør.

Bad i boligens 2. etasje; med løsninger fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad uten noen form for tettesjikt. Eldre støpejernssluk uten klemring.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

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:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende tettesjikt.

Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett eller badekar, det er dog ingen garantier.

En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Kjøkkenbatteri:

Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Påvist lekkasje fra kjøkkenbatteriet, årsak er ukjent, men kan relateres til dårlig pakning eller lignende.

Konsekvens/tiltak:

Lekkasje rundt kjøkkenbatteriet må utbedres om avviket skal lukkes.

Lekkasje kan resultere til fuktskader i benkeskap/konstruksjon om ikke forhold utbedres.

Oljetank:

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje.

Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk.

Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak:

Rørøpplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

TG IU:

Tilliggende konstruksjoner, bad 1. etasje:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Tilliggende konstruksjoner, bad 2. etasje:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i porebetong.

Frittliggende garasjebygg, oppført ned støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er av tre, type pulttak, tekket med takplater. Adkomst via to vippeporter.

Skader etter tidligere fuktskader. Tak lagt om etter dette. Ikke vurdert tilstand.

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 skjer i garasje, samt i gårdsplass.

Radonmåling

Radon, TG 2:

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

Konsekvens/ tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det presiseres at eiendommen selges for et dødsbo.

Dette innebærer at dødsboets arvinger og bobestyrer ikke har noen mulighet til å ha konkret kjennskap til eiendommens beskaffenhet utover det som fremgår av takstdokumentet og salgsoppgaven, eller til eventuelle feil eller mangler som eiendommen kan ha utover det som fremgår av taksten.

På denne bakgrunn er kjøper blitt oppfordret til å undersøke eiendommen spesielt grundig, gjerne med fagkyndig bistand for sin egen regning, for å få et så fullstendig faktisk grunnlag som mulig som forutsetning for sin beslutning om å kjøpe eiendommen til den pris han/hun er tilbudt.

Ut i fra dette fraskriver selgeren seg ansvaret for de feil og mangler som eventuelt måtte foreligge, dog med den begrensning som følger av avhendigslovens ufravikelige bestemmelser.

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

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet

innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten).

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peis m/innsats i 2. etasje.

Kamin med parafinfyringseighet i 1. etasje. (ikke i bruk).

1.etg. har også luft/luft varmepumpe, type Fujitsu fra 2018.

Elektriske varmekabler i entré.

Boenhetene hadde feiling og branntilsyn 30.11.2022 med følgende anmerkninger:

Mangler sklisikring i takrenne.

Røykvarsler har gått ut på dato (2.etg.)

Røykvarsler har gått ut på dato, dekker ikke krav til plassering (1.etg.)

Brannslukningsapparat har gått ut på dato (gjelder begge etg.).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 17 081

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi gnr. 81, bnr. 223, snr. 1:

Som primærbolig: kr. 767 061

Som sekundærbolig: kr. 2 914 833

Formuesverdi gnr. 81, bnr. 223, snr. 2:

Som primærbolig: kr. 651 930

Som sekundærbolig: kr. 2 477 333

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 223, seksjonsnummer 1 i Indre Østfold

kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 223, seksjonsnummer 2 i Indre Østfold kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 10.01.1959.

Det er utstedt ferdigattest for garasje 28.09.1979.

Det foreligger også ajourførte tegninger på utbyggingen foretatt i 1999/2000.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.01.1959.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:

Områderegulering for eiendommen gnr/bnr 99/44 m.fl. alt., 1 Id 012420110004.

Turdrag

Området sør for E18 mellom Indre Ringvei og Volleneveien, Id 012419830003. Boliger

og felles kjørevei.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101. Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

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

Adgang til utleie

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

131 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 250 000,00))

150 390,- (Omkostninger totalt)

5 400 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. 2 av 3 arvinger (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

30.05.2024



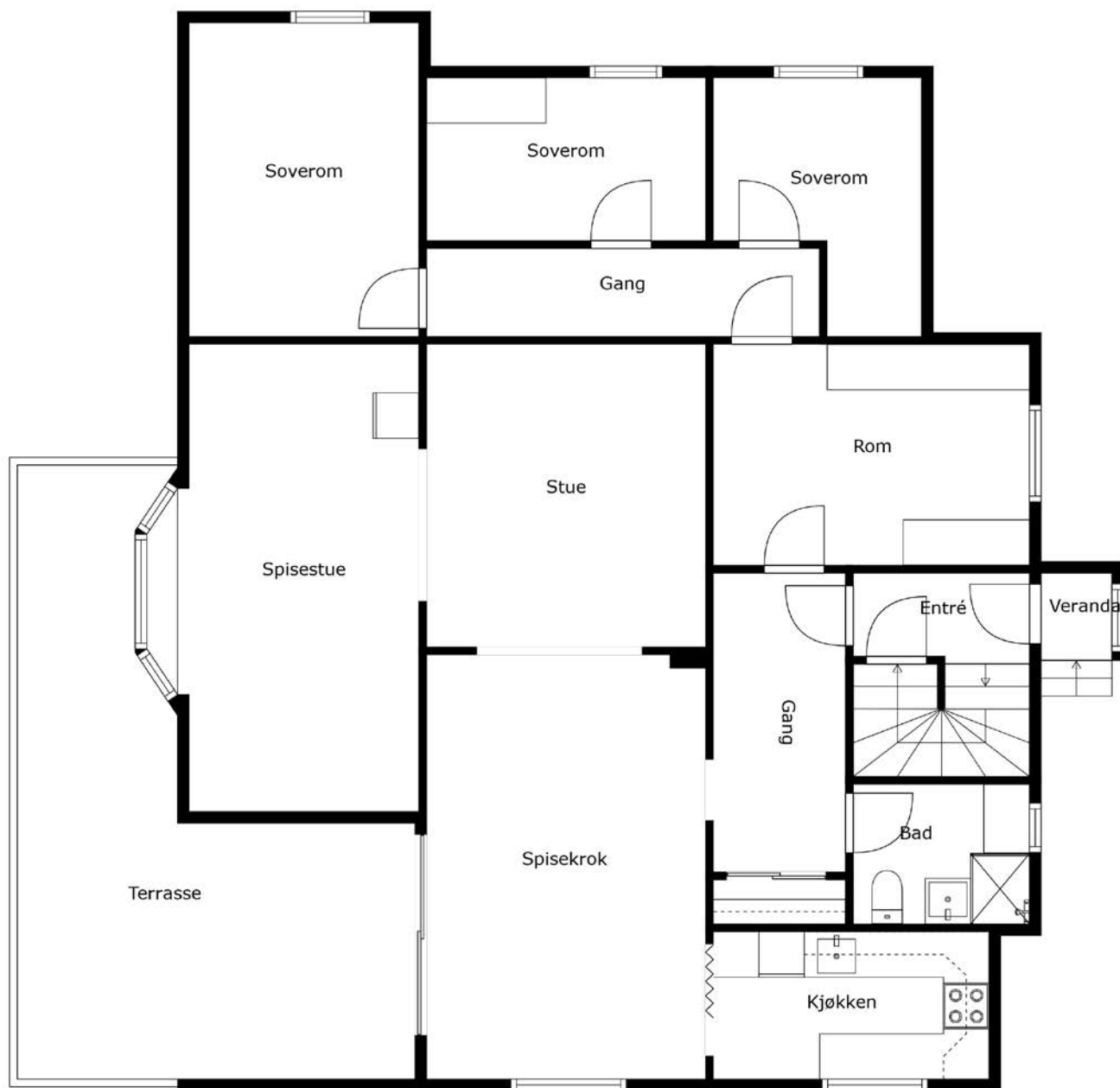






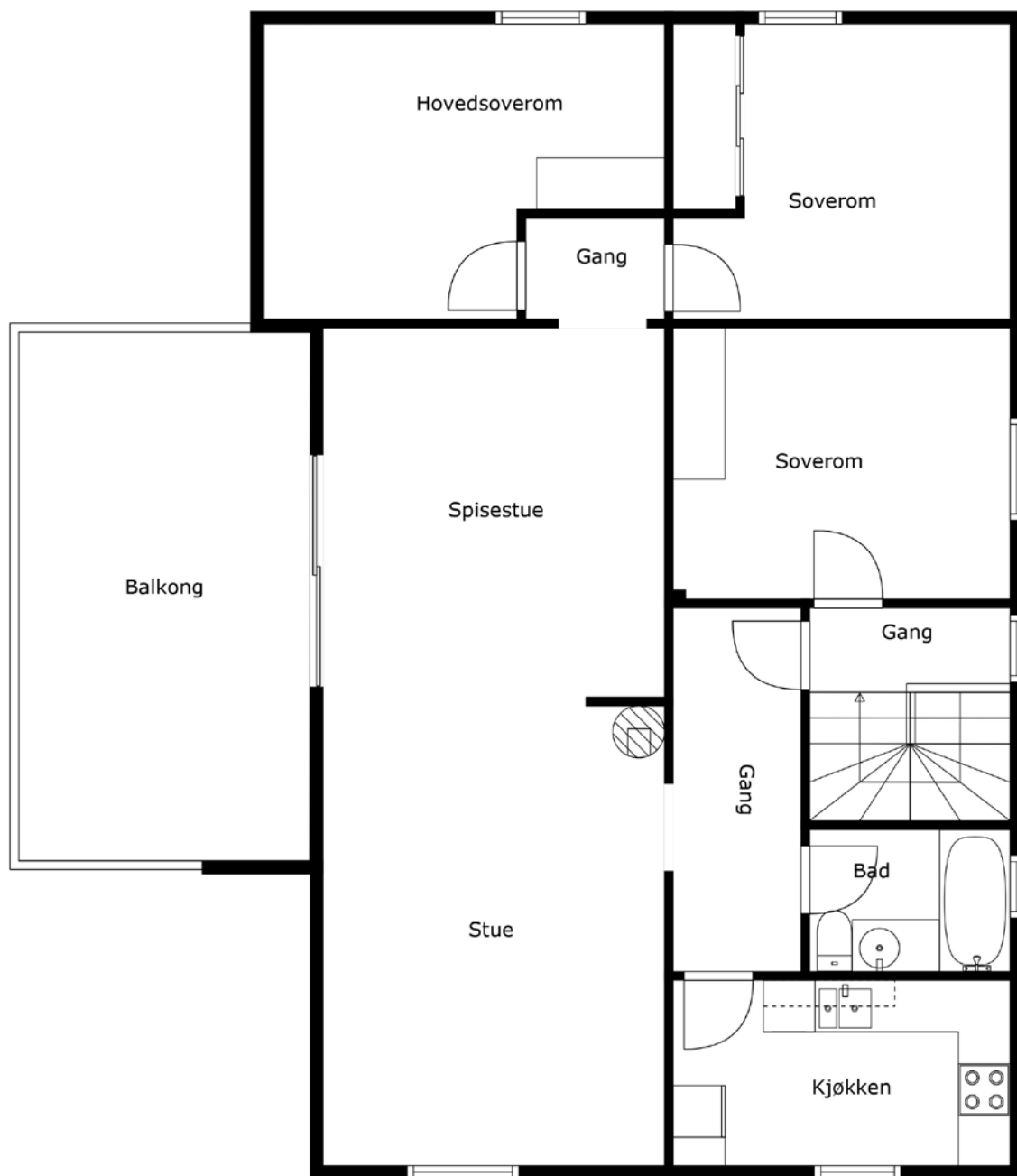






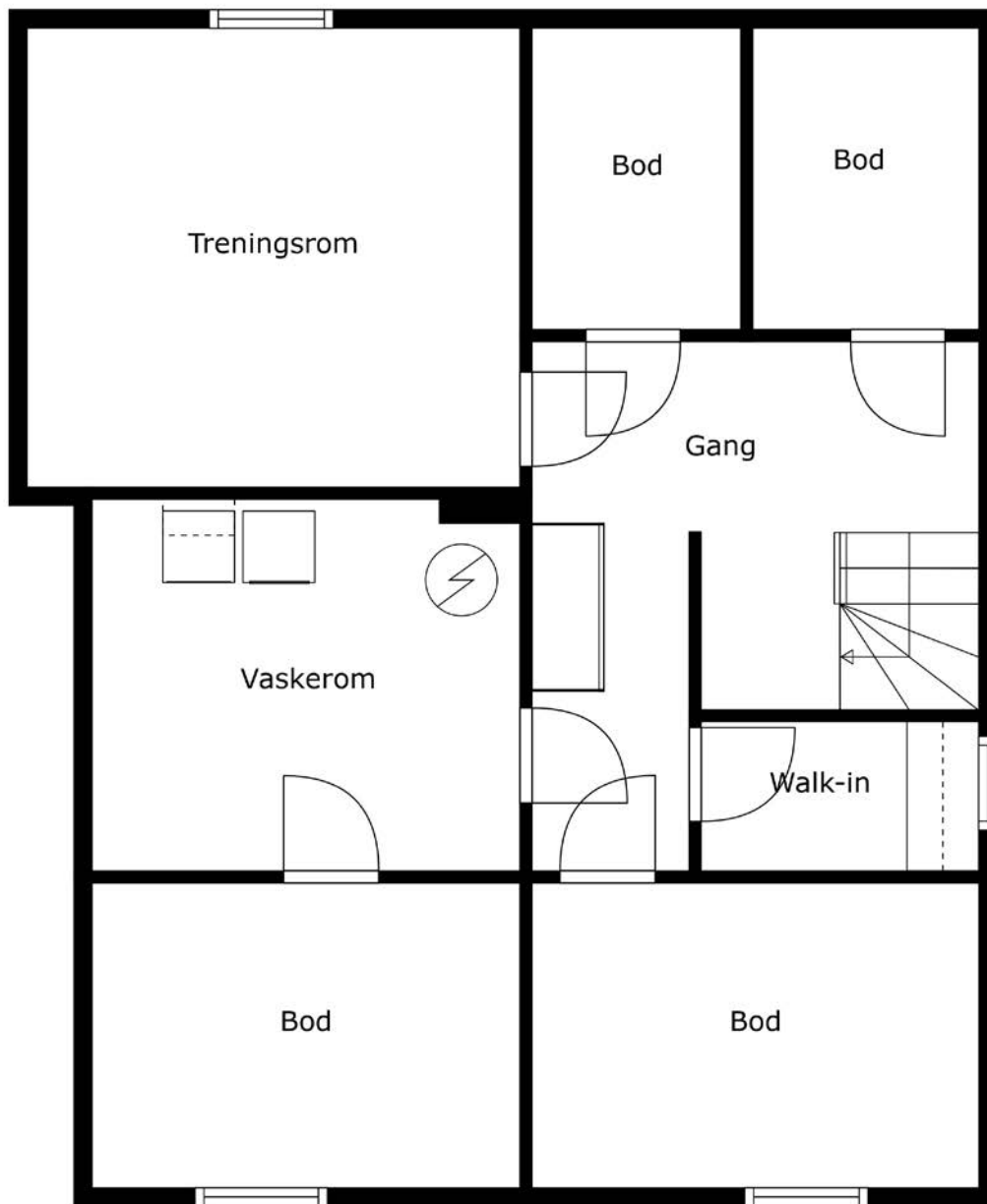
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. - 1.etg.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. - 2.etg.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. - Kjelleretasjen



























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Granholtveien 4, 1831 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81,81, bnr. 223,223, snr. 2,1

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 13975-2349

Referansenummer: BW3800

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1955 og tilbygget i 1999/2000. Grunnmur i betong. Yttervegger har murkonstruksjon (Ytong) i opprinnelig del. Bindingsverk i tre i tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er fra rundt år 2000. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000. Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i boligens 1. etasje. Kjøkkeninnredningen er fra 2000, type Huseby kjøkken, med profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Kjøkken i boligens 2. etasje, med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2000, type Huseby Kjøkken, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller. Bad i 1. etasje, overflateoppusset på 1990-tallet og rundt 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter samt overhengende speil, belysning og sideskap, dusjkabinett samt toalett. Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og dels på vegger, ellers tapet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og sideskap samt badekar og toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 23 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Verandaen ligger over innredet rom i 1. etasje, tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er montert belysning samt markise på veggen.

Veranda på 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av verandaen er takoverbygget, og det er montert markise samt belysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:
Gulv: Betong
Vegger: Pusset mur/betong

1. etasje:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte/tapetserte plater, MDF-panel og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:
Gulv: Belegg, parkett og laminat. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i deler av bad.

Himlinger: Panel og malte plater.

Trapper i tre mellom etasjene.
Boligen har innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig ventilering av rommet.

Bad i 1. etasje, overflateoppusset på 1990-tallet og rundt 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter samt overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og dels på vegger, ellers tapet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning samt sideskap. Det er montert badekar som er fliset inn, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i boligens 1. etasje. Kjøkkeninnredningen er fra 2000, type Huseby kjøkken, med profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. 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.

Kjøkken i boligens 2. etasje, med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2000, type Huseby Kjøkken, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Naturlig ventilering av boligen

Oppvarming:
Peis m/innsats i 2. etasje.
Kamin for parafinfyning i 1. etasje.
Luft/luft varmepumpe, type Fujitsu fra 2018.
Elektriske varmekabler i entré.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra rundt år 2000, plassert i kjeller.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 1 039 m². Eiendommen er flat, og er

Beskrivelse av eiendommen

opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt i gårdsplassen som er asfaltert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

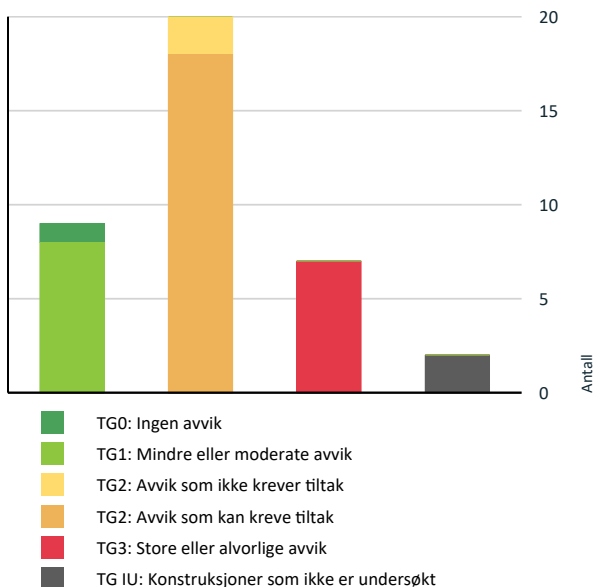
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Ikke påvist forhold som vil kreve bruksendring.

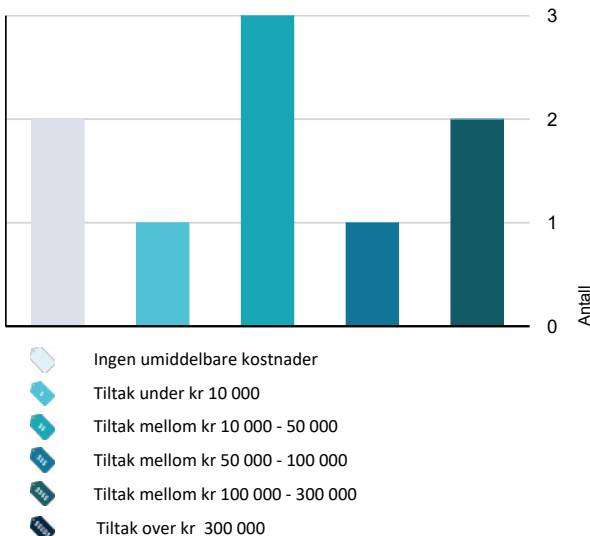
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Kjøkkenbatteri [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Standard
1999

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Boligen ble tilbygget i perioden 1999 - 2000
2000	Modernisering	Byttet kledning, nye vinduer, diverse oppussing og ny taktekking
2018	Modernisering	Luft/luft varmepumpe

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen er fra rundt år 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

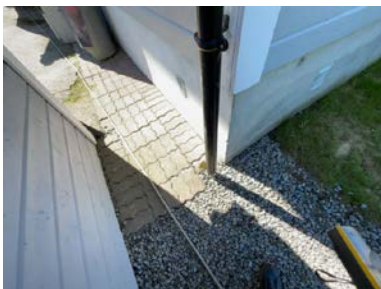
Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon (Ytong) i opprinnelig del. Bindingsverk i tre i tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tilleggsisolert og kledd om i opprinnelig del i 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt enkelte bord med råte, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.
- Det er satt inn luke for husdyr i yttervegg, dette svekker veggens isoleringsevne/tetthet. Trekk rundt luke må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket og konstruksjoner rundt..

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via gang.

Tilgang til loft over tilbygget del er ikke inspisert grunnet manglende adkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet (gjelder loft over opprinnelig del og tilbygg). 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.

- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer, det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, det garanteres dog ikke for tetthet, da det over en lengre periode har vært generelt tørt, uten nedbør.

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.

- Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser på loft ved større nedbørsmengder, og det må gjøres tiltak dersom forhold endrer seg.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Påvist dels værslitt trevirke/avflassing på vinduer, som følge av manglende vedlikehold/elde.

- Påvist ett vindu med punktert glass i 2. etasje. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

Tilstandsrapport



Vinduer - byggeår

Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer i kjeller bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist råteskader i enkelte vinduer som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Ytterdør med glassfelt fra 2000.

Hev- og skyvedør med isolerglass i stue fra 1977 og 1979.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 23 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Verandaen ligger over innredet rom i 1. etasje, tekkingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er montert belysning samt markise på veggen.

Veranda på 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av verandaen er takoverbygget, og det er montert markise samt belysning.

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. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

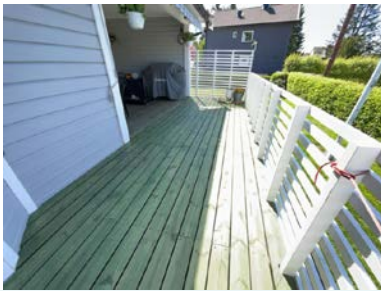
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Tekkingen er ikke kontrollert, trolig lagt rundt år 2000.
- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggforskriften: 536.112, Rekkverk, står følgende: "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".
- Påvist skjevhet i konstruksjon, som følge av for dårlig grunnarbeid/fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

- Balkongen/terrassen har en oppbygning som øker risikoen for kondensering og fuktskader i underliggende boligrom. For å redusere risikoen bør konstruksjonen overvåkes jevnlig, og eventuelle utbedringer bør sikre tettesjikt og tilstrekkelig lufting.



INNSENDING

Overflater

Kjeller:

Gulv: Betong

Vegger: Pusset mur/betong

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

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

Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:

Gulv: Belegg, parkett og laminat. Fliser i bad.

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

Himlinger: Panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Påvist stedvis slitasjeskader/skader på overflater (spesielt i 1. etasje), utover hva man burde kunne forvente alder tatt i betraktning.

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 17 mm avvik i gang og soverom i 1. etasje. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i gang. I 2. etasje ble det målt 20 mm avvik i to soverom, lokalt ble det målt 14 mm over 2 meter. Ellers målt 15 mm i stue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Peis m/innsats i 2. etasje.

Kamin for ved- og parafinfyring i 1. etasje (ikke i bruk)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Tapet og panel må fjernes fra pipen for å sikre at den ikke er tildekket med brennbart materiale. Uten tiltak kan dette utgjøre en brannrisiko ved eventuell pipebrann.

- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Avstand mellom plater og mur var relativt liten, futkmåling i trevirket var ca. 11 vektprosent.

- Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning.

- 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- 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.

Tilstandsrapport

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.
- Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innfode veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjeller. Jo mindre fukt som trenger opp i krypkjelleren fra grunnen, dess mindre fukt skal ventileres ut i det fri. I krypkjellere uten støpt bunn er det derfor en god idé å dekke bakken med en fuktsperre.

- Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig. Lav krypehøyde på innerste del av krypkjeller som ikke er inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Innvendige trapper

Trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

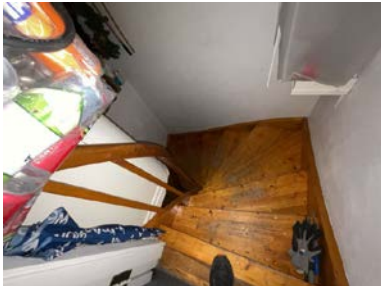
- Ikke håndlist på begge sider av trapp til kjeller. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".

- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m (gjelder trapp til kjeller).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Påvist stedvise slitasjeskader på dører, utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig ventilering av rommet.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre sluk og 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 alder på sluk. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje, overflateoppusset på 1990-tallet og rundt 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter samt overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

- Eldre vannrør til badet, sluk byttet rundt år 2000.

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 tettesjikt i vegger. Påvist mansjett i sluket, dette ligger dog ikke klemt i sluk, kun lagt ned i sluket. 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.

- Påvist slitasje/svelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og tilstand/manglende tettesjikt. 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. Det er heller ingen garantier for at det vil kunne oppstå skader på rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og dels på vegger, ellers tapet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning samt sideskap. Det er montert badekar som er fliset inn, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

- Eldre bad uten noen for for tettesjikt. Eldre støpejernssluk uten klemring. 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 alder og manglende tettesjikt, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett eller badekar, 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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i porebetong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i boligens 1. etasje. Kjøkkeninnredningen er fra 2000, type Huseby kjøkken, med profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

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.

- Kjøkkenet er eldre (før TEK 10), og har mangler som er forventningsbart på et nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

- Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning, som følge av manglende lekkasjestopper.

- Økt fare for tørrkoking, som følge av manglende komfyrvakt.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Kjøkkeninnredningen fremstår med dels slitasje, utover hva man burde forvente alder tatt i betraktning, også påvist noe fuktskjolder i bunnskap under vasken, trolig som følge av lekkasjer fra rør (ikke fuktig på befaringsdagen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG 2 gis på bakgrunn av slitasje samt fuktskjolder, og tilstand har ingen ting å si for bruksfunksjon. Dog anbefalt å holde rør under oppvaskkum under oppsikt (eldre rør).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligens 2. etasje, med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2000, type Huseby Kjøkken, og har profilerte fronter i tre (eik) og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.
- Kjøkkenet er eldre (før TEK 10), og har mangler som er forventningsbart på et nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.
- Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning, som følge av manglende lekkasjestopper.
- Økt fare for tørrkoking, som følge av manglende komfyrvakt.

Årstall: 2000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Kjøkkenbatteri

Kjøkkenbatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.
- Påvist lekkasje fra kjøkkenbatteriet, årsak er ukjent, men kan relateres til dårlig pakning eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lekkasje rundt kjøkkenbatteriet må utbedres om avviket skal lukkes. Lekkasje kan resultere til fuktskader i benkeskap/konstruksjon om ikke forhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret samt noe plast fra rundt 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting for avløp er avsluttet på loftet, ikke ført opp over taket, ukjent om det er annet rør på loft over tilbygg som erstatter dette røret.
- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3.
- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Fujitsu fra 2018.

Tilstandsrapport

- Opplyst at service ble utført i 2023. For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra rundt år 2000, plassert i kjeller.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Dels eldre opplegg og dels opplegg fra rundt 2000.

Elektriske varmekabler i entré.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
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? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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 - Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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 brannslukningsutstyr 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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering, trolig opprinnelig drenefunksjon. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil dreneevne kunne være forventbart. Det ble etter søk etter fuktindikasjon påvist unormale verdier på vegger i kjeller.
- 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

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

- 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.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

1 TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utbedring bør sees i sammenheng med omdrenering av boligen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, og er fra 1999.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL), og er fra 2002.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Årstall er ca. og er angitt av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasjebygg, oppført ned støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type pulttak, tekket med takplater.

Adkomst via to vippeporter.

- Skader etter tidligere fuktskader. Tak lagt om etter dette.

Ikke vurdert tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	70			70			70
1. etasje	134			134	26		134
2. etasje	102			102	23	6	108
SUM	306				49	6	312
SUM BRA	306						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Vaskerom		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Vindfang, Omklingsrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 108 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 102 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Ikke påvist forhold som vil kreve bruksendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	256	50
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør
21.5.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Frank Siemsen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	223		2			Eiet

Adresse

Granholtveien 4

Hjemmelshaver

Larsen Sonja Herma

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	223		1	1039 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Eiet

Adresse

Granholtveien 4

Hjemmelshaver

Larsen Sonja Herma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og attraktivt bomiljø på Vollene, ca. 1,2 km fra 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

Privat 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 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2024	
2	25.06.2025	Revidert rapport pga. alder.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 elektroaglig 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/BW3800>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240101	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Barlund	Frank Siemsen Larsen
Gateadresse	
Granholtveien 4	
Poststed	Postnr
ASKIM	1831
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sonja Larsen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	131398

Document reference: 1102240101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært lekkasje på dusjhjørne i 1 etg , ble ordnet i ca 2004 og satt inn dusjkabinett

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ordnet av tidligere flislegger og min avdøde far

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt membran på gulv under fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Er noen fuktmerker/ flassing i kjeller på vegg

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 skjeggekke 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

Nei

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

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har lagt nytt tak og ny panel på garasje i 2019 og ny terrasse 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er regulert en vei nederst på tomten gjelder for ca 4-5 kvadrat

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: 1102240101

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.

Document reference: 1102240101

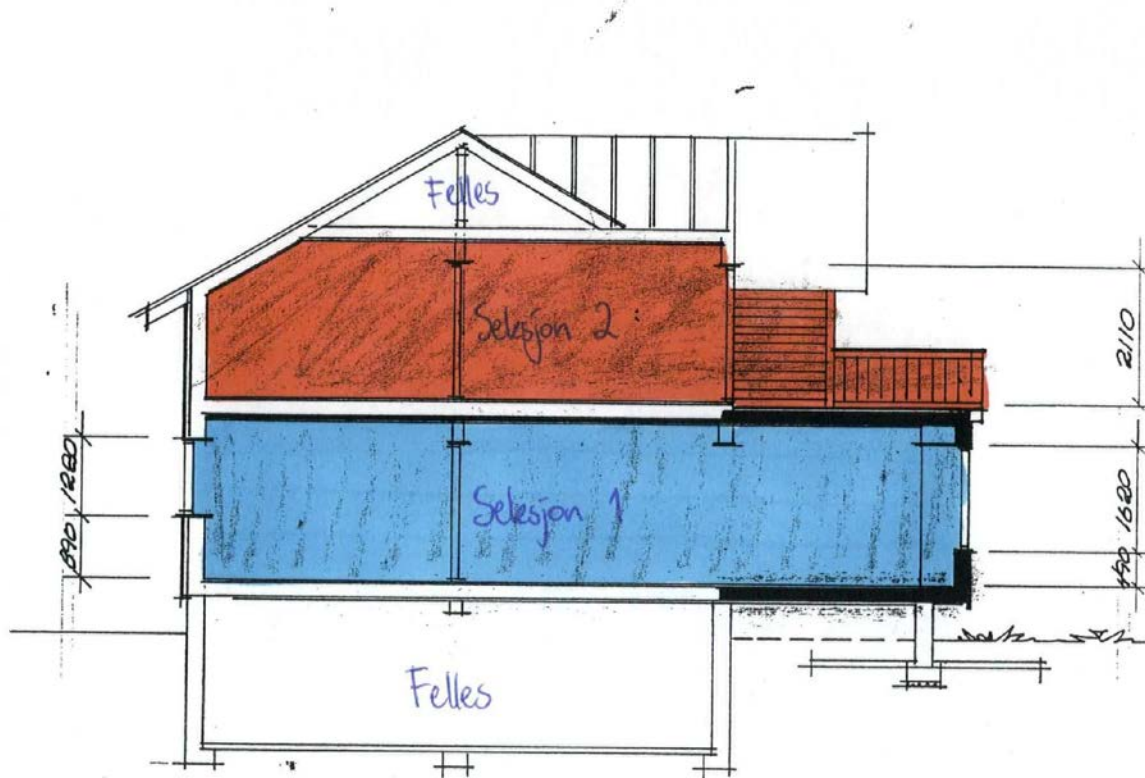
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Barlund	77b7f049b6dda2c13518da9 2828271d07b6f1c2b	13.05.2024 13:01:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Larsen	4cf5cc6717d54b3b78741171 cc894c98ae36a939	13.05.2024 03:10:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240101

- 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>

DET ER SAMME TAKVINKEL
PÅ KARNAPP SOM PÅ EKS. BOLIG
TAKVINKEL I EKS. SOVEROM I 2. ETG MOT
NORD ØST
LYDHTILING MELLOM 1-2 ETG
I TILBYGG



SNITT

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato 25.06.99

Reg.nr. 10135

J.nr. 3185/99

Arkiv: 511

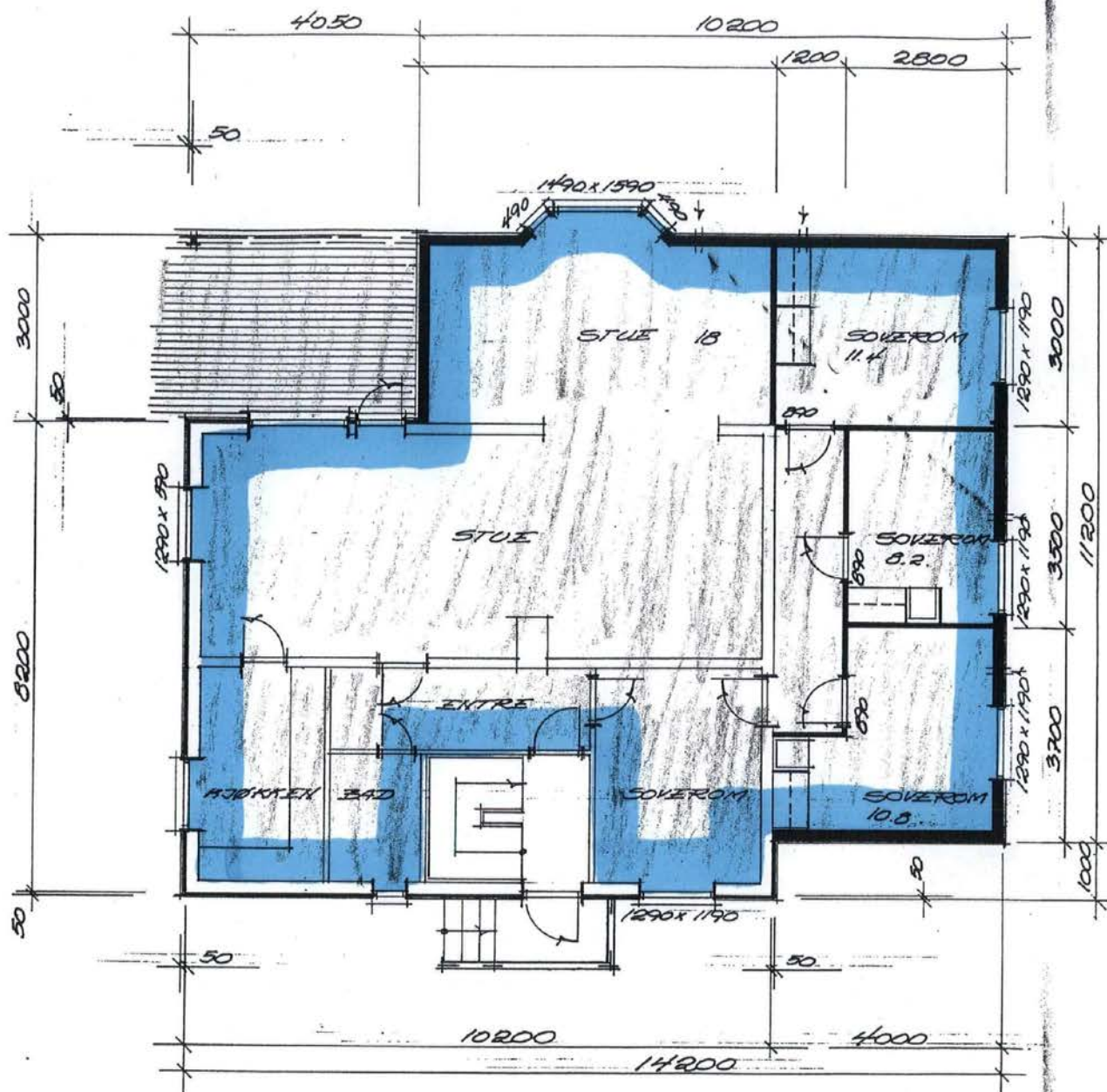
SONJA og HILMAR LARSEN
1800 ASKIM.

FORSLAG TIL TILBYGG OG ENDRING
AV BOLIG PÅ
G.NR. 81, B.NR. 223.
PLAN 2. ETASJE OG SNITT

M = 1:100
ALLE MÅL I MM

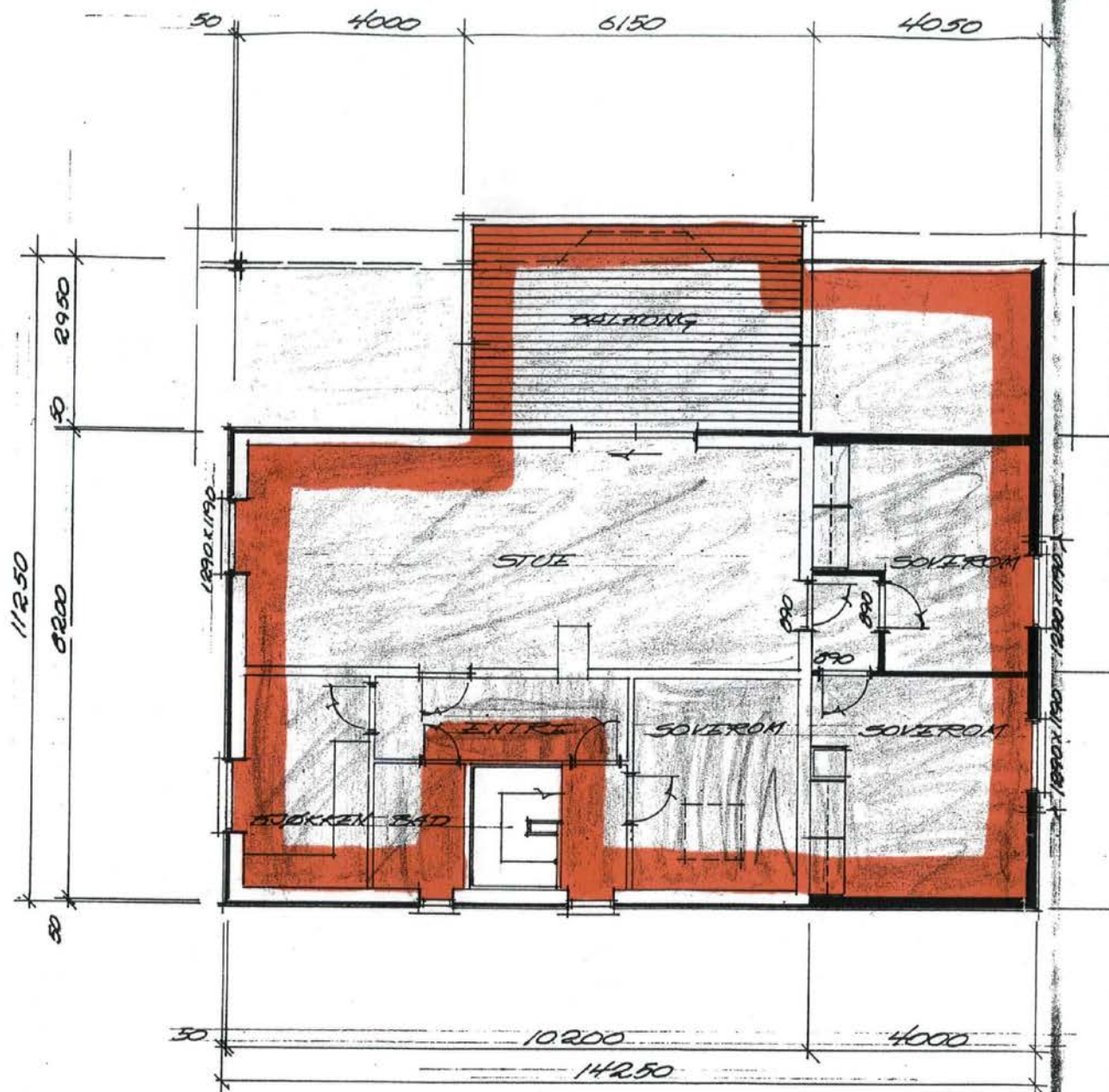
ASKIM 3-1-99

O. E. E. E.

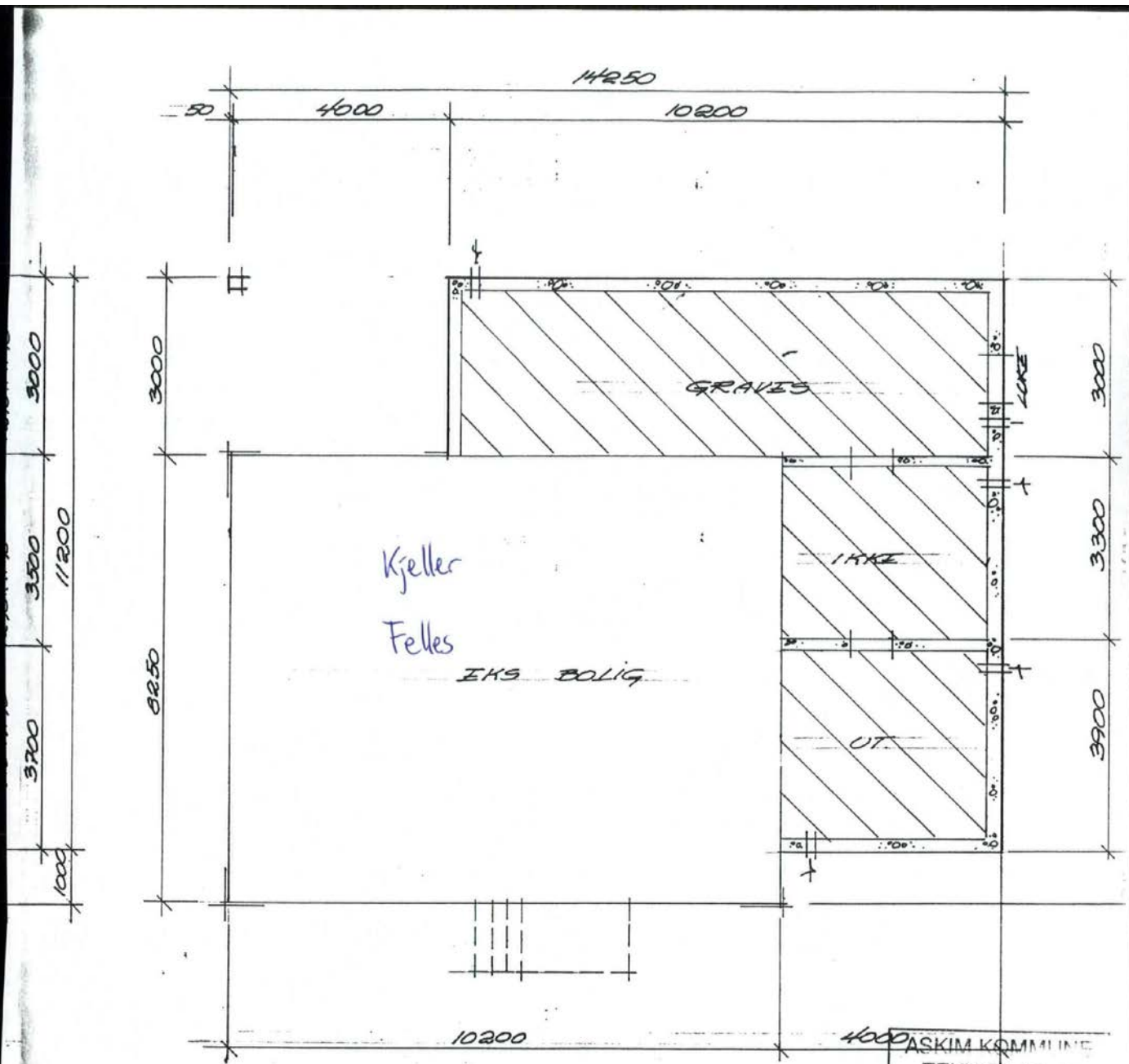


1. ETASJE Seksjon 1

=== EKS. VEGGER
 — NYE VEGGER.



2 ETASJE Seksjon 2



ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETATSE
Dato 25.06.99
Reg.nr. 10135
J.nr. 3185/99
Arkiv: 511

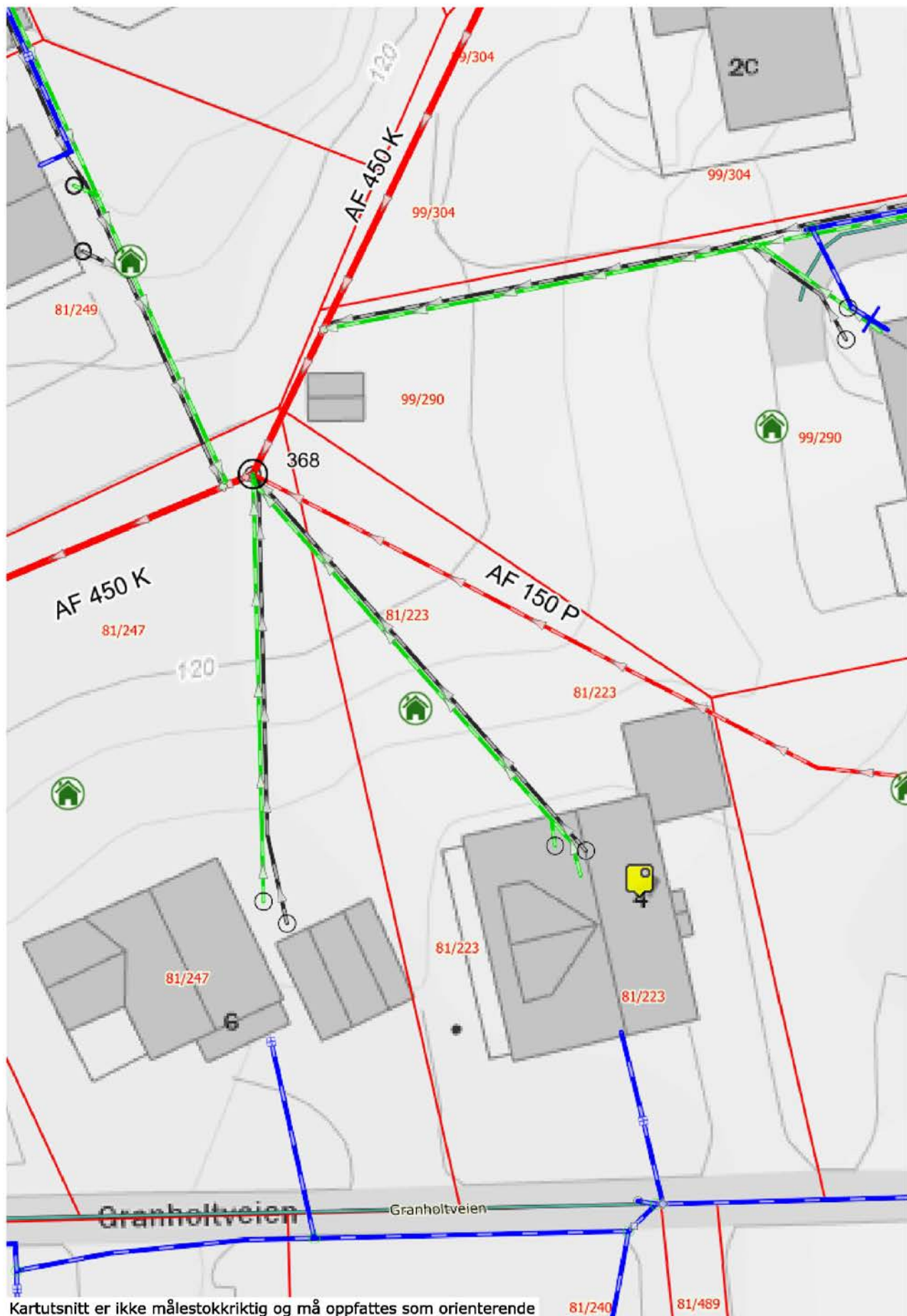
FUNDAMENT

SONJA OG HILMAR LARSEN
1800 ASKIM

FORSLAG TIL TILBYGG OG ENDRING
AV BOLIG PÅ
G.NR. 81 B.NR. 223
PLAN I. ETASJE OG FUNDAMENTPLAN
M = 1:100
ALLE MÅL I MM.

Rev. juni 99
ASKIM 3-1-99
O. J. J. J.





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Granholtveien 4

Nabolaget Gurud - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vollen	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Askim stasjon	10 min
Linje R22	
0.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	15 min
260 elever, 20 klasser	
1.1 km	
Moen skole (1-7 kl.)	5 min
202 elever, 12 klasser	
2.2 km	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
619 elever, 35 klasser	
1.3 km	
Askim videregående skole	19 min
850 elever, 47 klasser	
1.4 km	
Mysen videregående skole	14 min
800 elever, 50 klasser	
14 km	

Ladepunkt for el-bil

Askim Rutebilstasjon Indre Østfold	10 min
Aarsten p-plass Indre Østfold	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

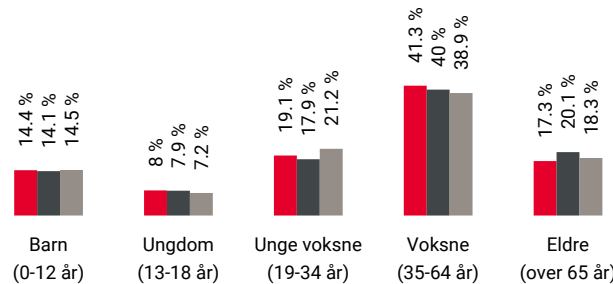
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gurud	1 645	710
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	7 min
34 barn	
0.5 km	
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	15 min
110 barn	
1.1 km	
Prestenga barnehage (1-5 år)	15 min
104 barn	
1.2 km	

Dagligvare

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Askimbyen skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
⚽ Askim videregående	18 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.3 km	
🚴 Invictus treningssenter	7 min	🚶
🚴 Fysioteket Treningssenter	10 min	🚶

Boligmasse

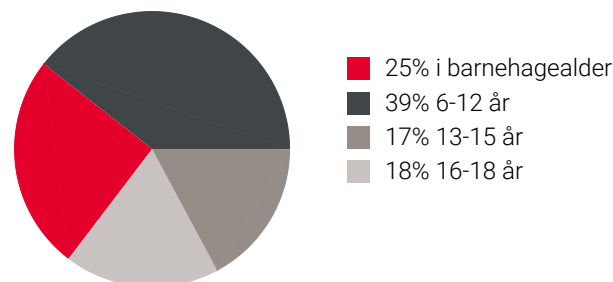


62% enebolig
14% rekkehus
7% blokk
17% annet

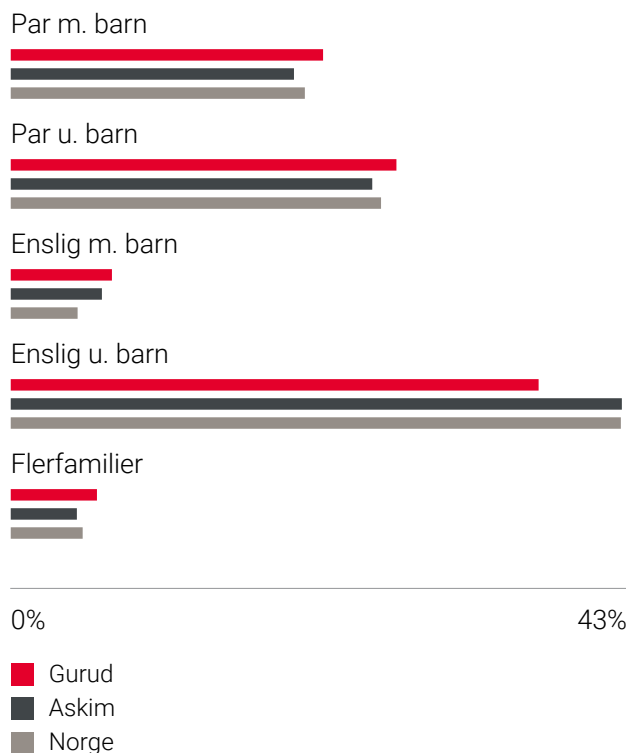
Varer/Tjenester

📍 Askimtorget	11 min	🚶
📍 Apotek 1 Askim	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



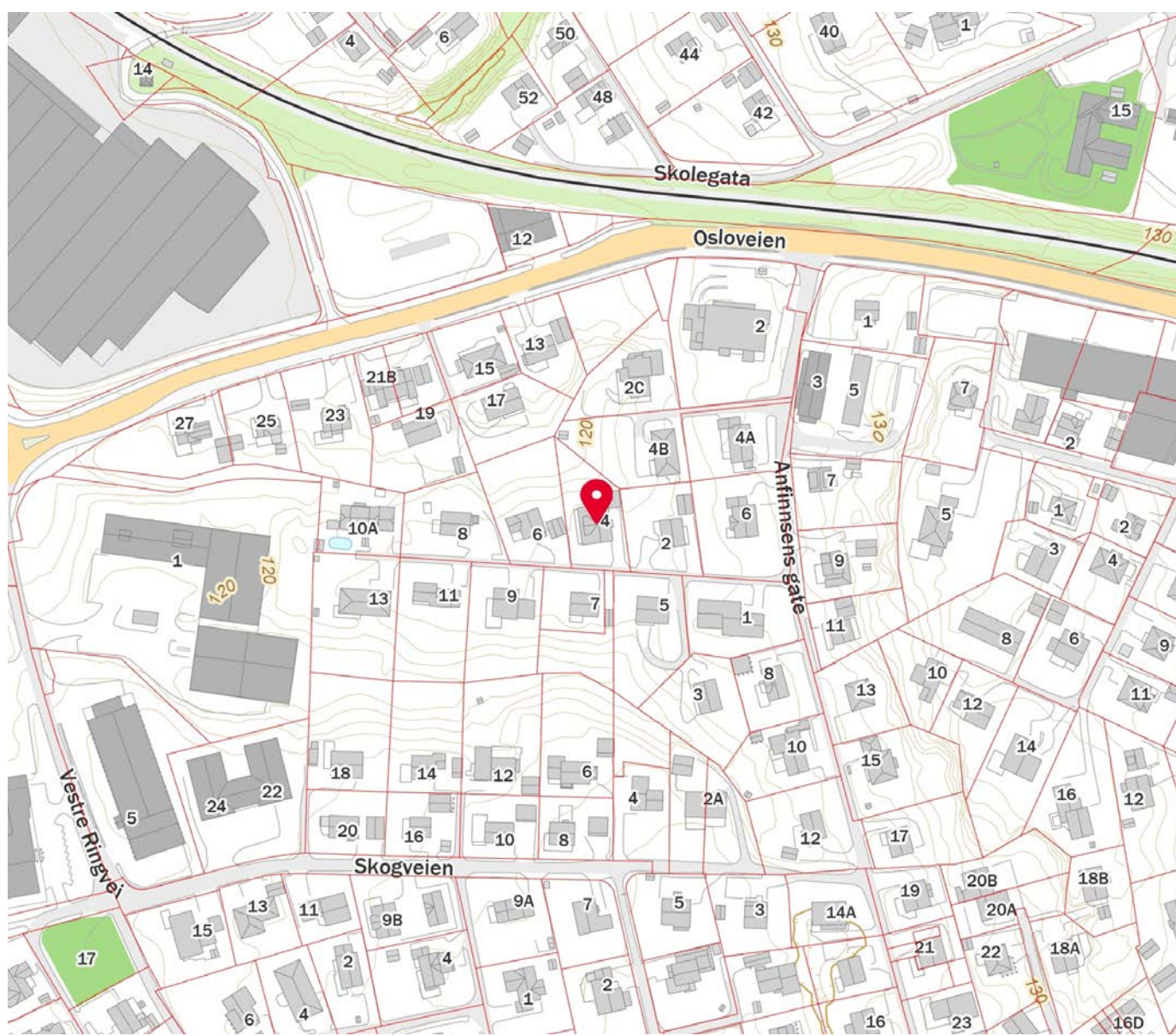
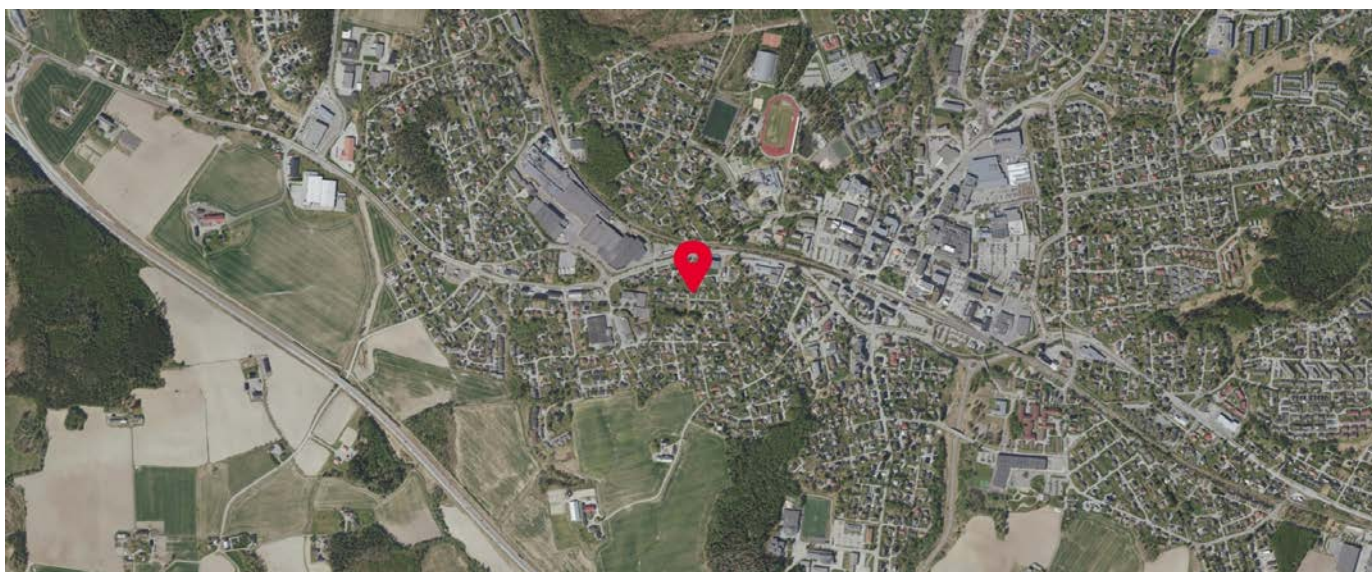
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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: Granholtveien 4
1831 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lena Axelsson**Oppdragsnummer:** 1102240101**Telefon:** 971 70 601
E-post: lena.axelsson@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 viderefremlet 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:

30.05.2024

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