



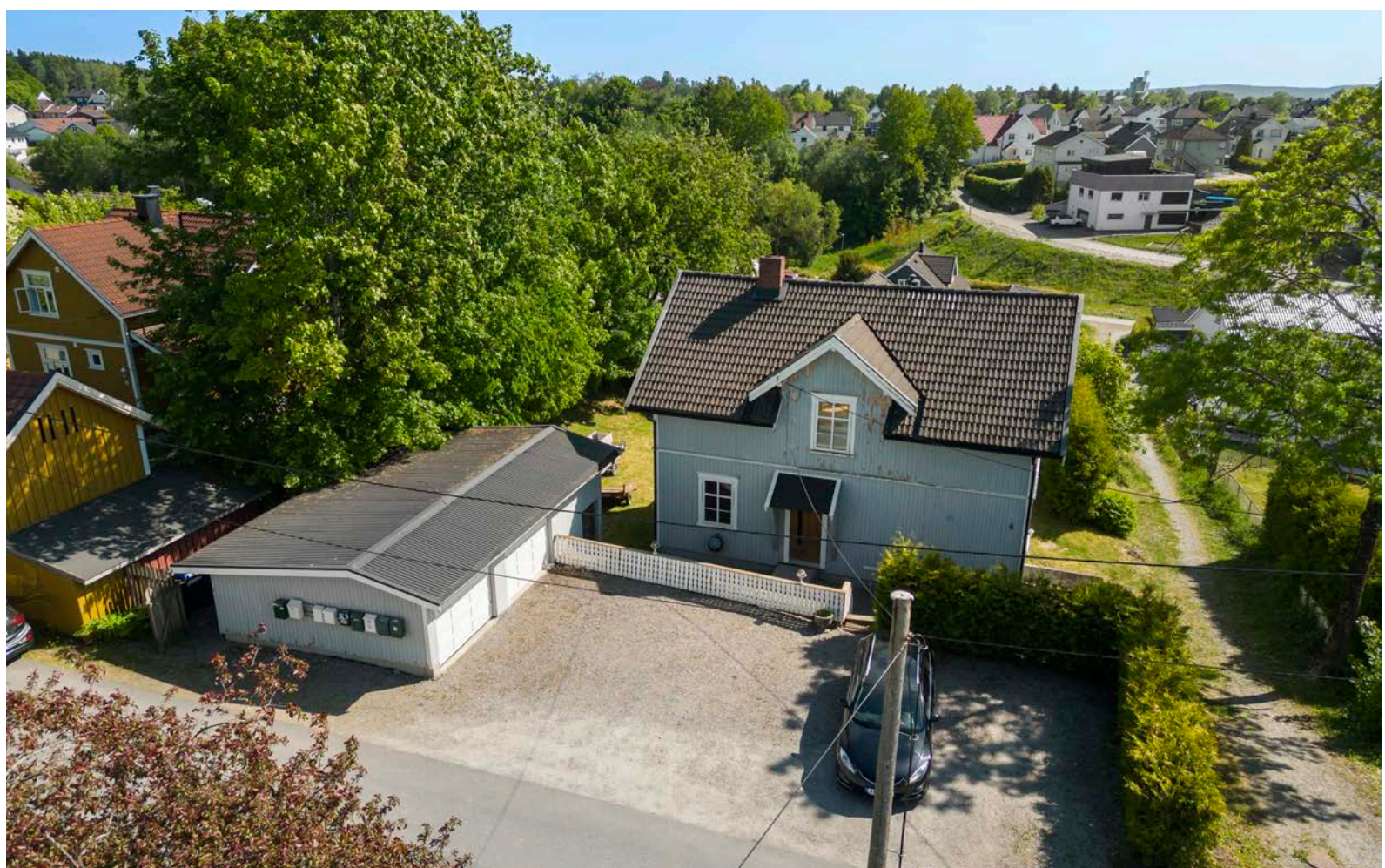
Torgeir Bjørnaraas gate 4, 1807 ASKIM

**Bolig registrert som
flermannsbolig - Pr. i dag utleid for
kr. 29.300,- leieinntekt pr. mnd.
Ytterligere potensiale!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



2 Torgeir Bjørnaraas gate 4



Torgeir Bjørnaraas gate 4 3



aktiv.

Planene er ikke målest, og kun for illustrasjon. Avvik kan forekomme.





Eiendomsmegler MNEF

Pål Engum Jørgensen

Mobil 922 22 243
E-post pajo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim
Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 144 042,-
Total ink omk.: Kr 4 944 042,-
Selger: Hans Henrik Børsting Pedersen

Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA/P-rom: 214/195 m²
Tomtstr.: 839.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. 52/638
Oppdragsnr.: 1102230151

Velkommen hjem!

Velkommen til Torgeir Bjørnaraas gate 4 - Bolig hvor nåværende eier hatt boligen i utleie fra starten av sitt eierskap.

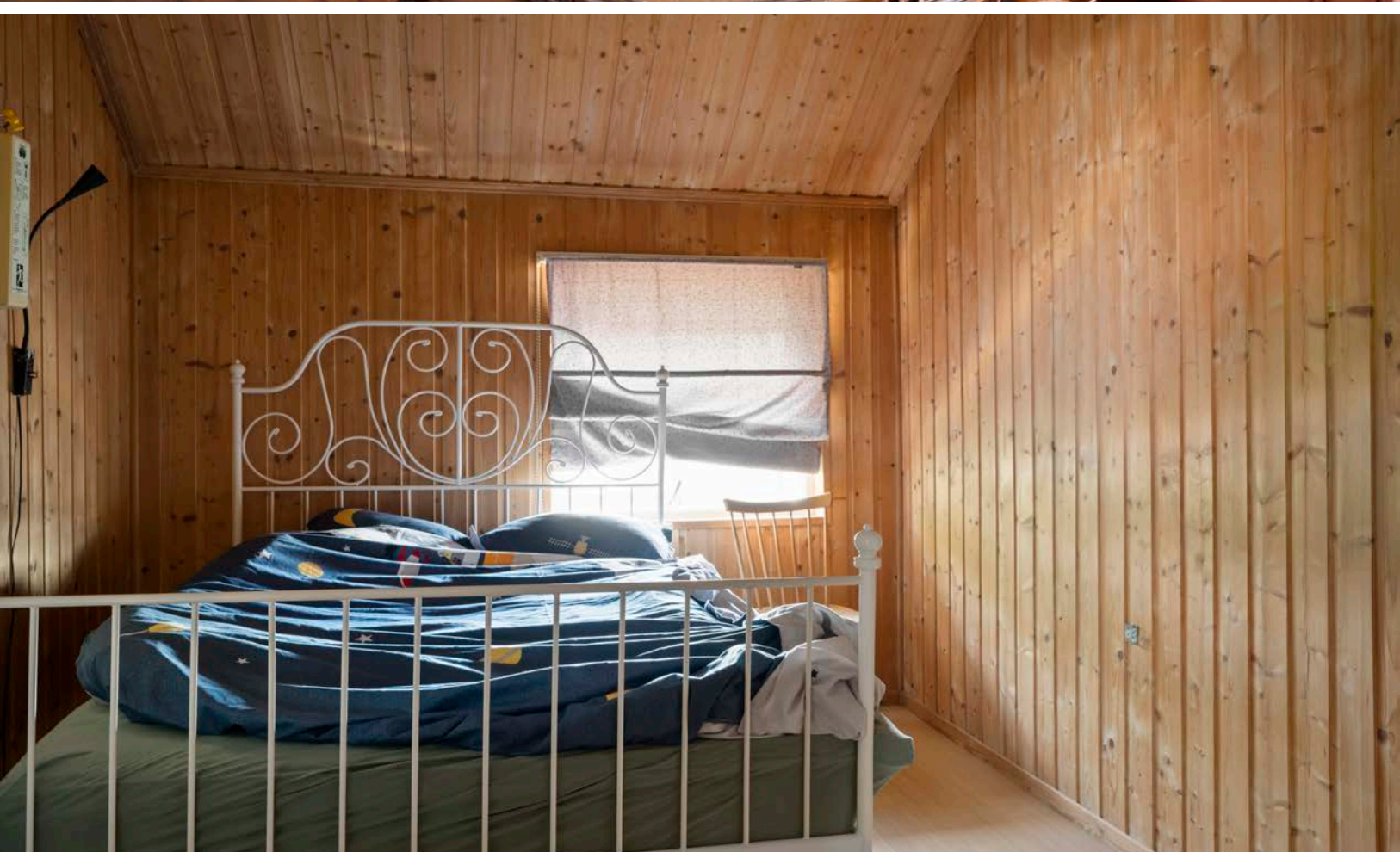
Boligen er opprinnelig en sveitservilla med særdeles sentral beliggenhet i rolig gate med villaer og romslige tomter. Torgeir Bjørnaraas gate er blindvei. Fra eiendommen er det kun få minutter til sentrum, kommunikasjoner med tog/bus, barneskole, barnehager, golfbane, m.m.

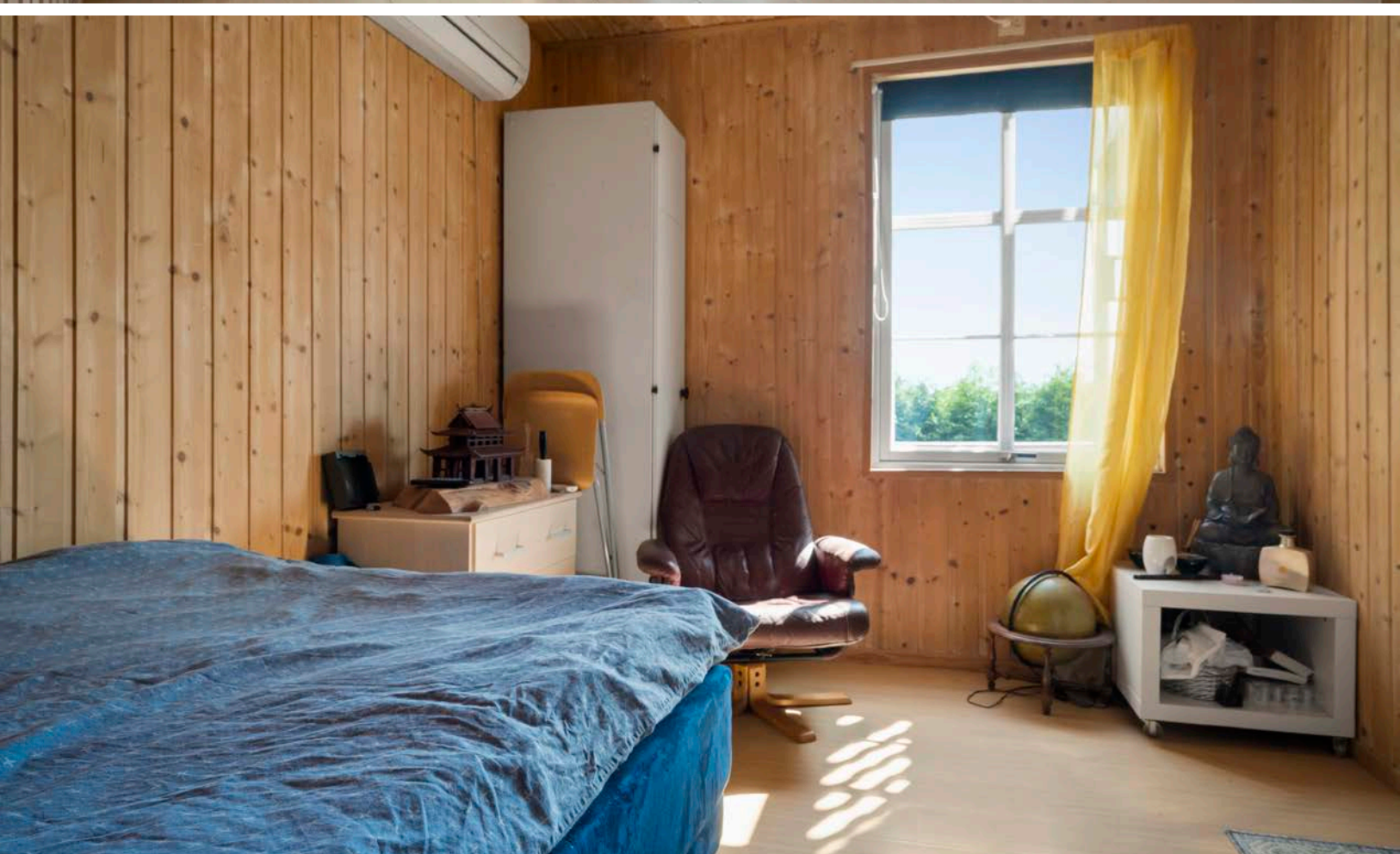
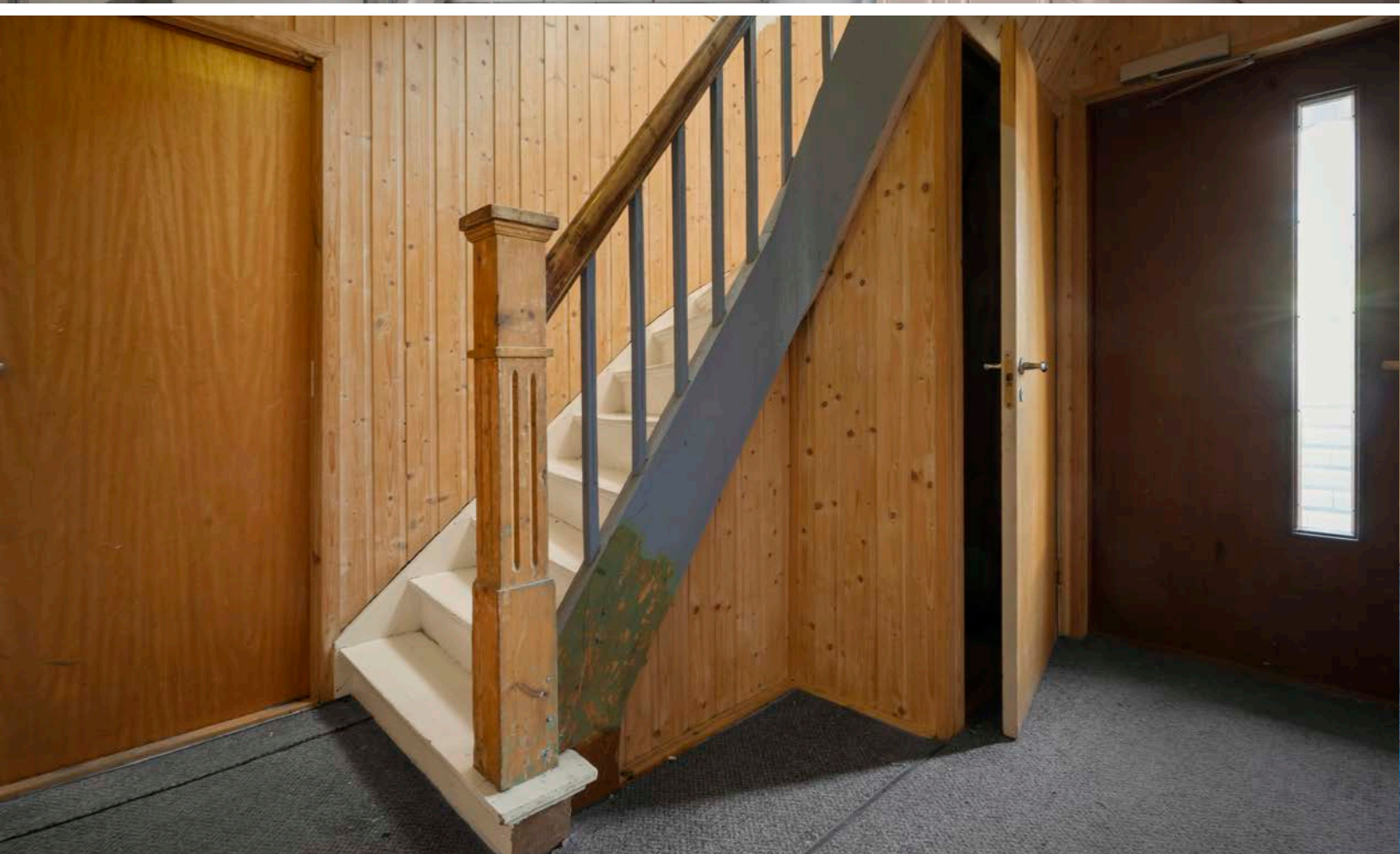
Eiendommen går over tre plan med leilighet i underetasje/kjeller, første etasje og tre hybler i andre etasje. Det er uvisst hva boligen opprinnelig er registrert som. Eiendommen er registrert som flermannsbolig i kommunens registre. Det er imidlertid ingen dokumentasjon på omgjøringer fra ev enebolig/ tomannsbolig til flermannsbolig, ei heller godkjenning på leilighet i underetasje.

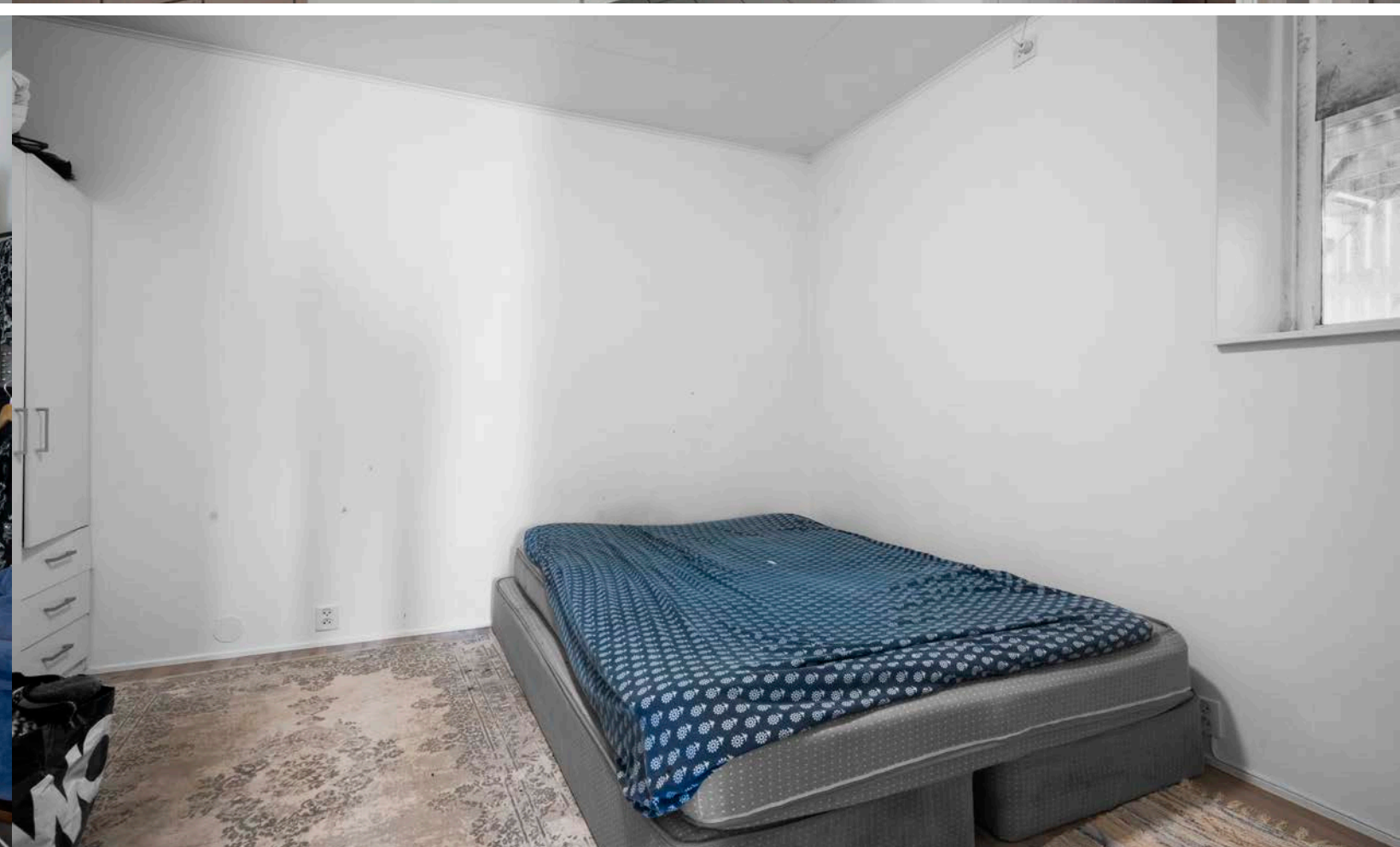
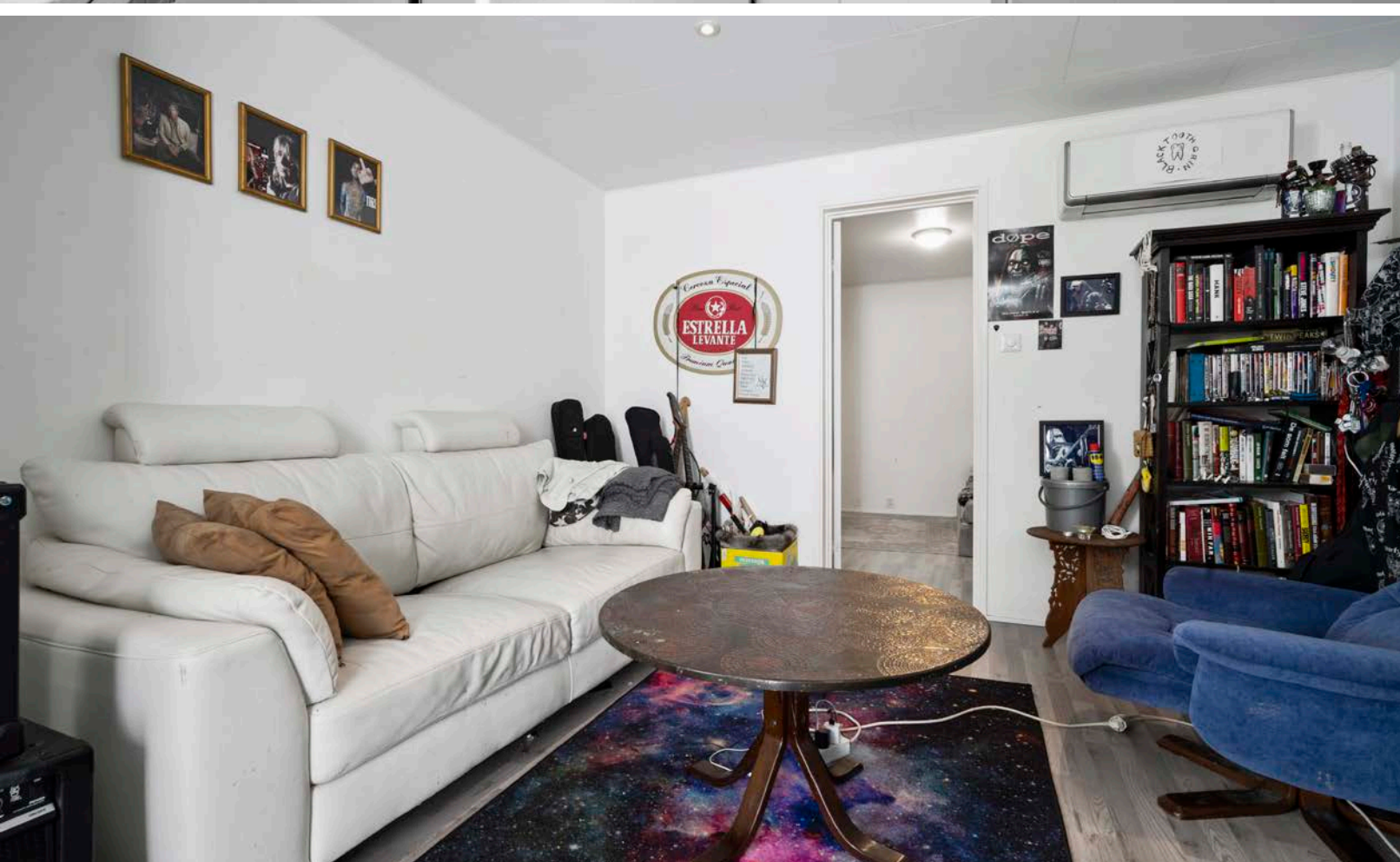


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen14
Egenerklæring27
Forbrukerinformasjon65
Budskjema66









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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 195 m²

BRA: 214 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

839.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 839,50 m². Tomten er skrånende mot syd opparbeidet med plenarealer og hekkbeplantning, singlet/gruset gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god og attraktiv beliggenhet i veletablert boligfelt. Kort vei til barneskole, barnehage og Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikk, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei. Se kartreferanse i nettannonsen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Toran Eiendom

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig bygget i 1930. Inneholder i dag leilighet i underetasje og 1.etg og hybler i 2.etg. Bygningen er oppført med støpt grunnmur, yttervegger med reist plank, utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak tekket med betongtakstein. For ytterligere teknisk beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

- 1. etasje: Trapperom, stue, kontor, soverom, kjøkken og bad/ vaskerom.
- 2. etasje: Trapperom, 2 stuer, kjøkken, stue/kjøkken, soverom, alkove og bad.
- Kjeller: Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod og teknisk rom.

Standard

Under følger utdrag av tilstandsrapportens TG2/ TG3:

UTVENDIG

Taktekking, TG 2:

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktightet fra bakkenivå. eier informerer at taktekking er fra 1989. Det takplaterav type Decra på takoverbygg til inngang 1.etg.
- Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Det registreres råde i vindskier.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG 3:

- Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.
- Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG 2:

- Veggene har stående plank som bærende konstruksjon i yttervegger. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra byggeår.
- Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Ytterkledning flasser maling. Det registreres råde i bunn på kledning ved inngangsdør til 1.etg. Råde i vannbrett på vegg mot øst. Ytterkledning med generell slitasje og kledning sprekker og vrir seg på vegg.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Det må påregnes utskifting og vedlikehold av ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft, TG 2:

- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kaltloft via luke i gang 2.etg.
- Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er ikke lufting over skråtak. det er noe svertesopp i undertak, dette skyldes dårlig lufting. Lufetrør for kloak er ikke isolert på kaldtloft, det anbefales å isolere dette for å unngå kondens på dette.
- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer, TG 2:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. med utenpåliggend sprosser. Vinduer 1.etg og 2.etg skiftet 1993. vindu i kjeller fra 1993. Disse vinduene har noe svertesopp og kondensering på innsiden Vindusglass på et vindu i kjeller soverom har sprekt i glass.
- Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Vannbrett under er vinduer er ikke beslått men i treverk, disse flasser maling . Vinduer er værslitt og trenger overflatebehandling. Glass i vindu på soverom i kjeller er sprekt og glass må skiftes.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører - 2 - 3, TG 2:

Bygningen har teak hovedytterdør til 1.etg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Tiltak:
- Det er ikke beslag under dør.

Dører, TG 3:
Bygningen har malt 2 - fløyet balkong dør i tre 2. etg. fra 1993.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

Dører - 2, TG 2:
Bygningen har malt 2- fløyet balkongdør i tre til balkong 1etg.
Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG 3:
Det er balkong fra stue 1.etg på 24m² og balkong fra stue/ utleierom fra 2.etg. Balkonger oppført med impregnerte materialer i gulv, malt rekkverk i tre. Det er lagt duk oppå gulv 2.etg som membran med tre lemmer oppå.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er 85 cm høyde skal etter dagens

forskrift være 1 meter. Balkonger er underdimensjonert og det må påregnes å forsterke eller, bygge nye balkonger. Det er råte i tremmer på balkong 2.etg. og membran duk her er ikke tett.
Tiltak:
- Balkong 2.etg er usikker og kan ikke benyttes. Balkonger er klare for utskifting.

Utvendige trapper, TG 3:
Det er støpt utvendig trapp til kjellerleilighet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke rekkverk på vanger mot terreng. Trappetrinn i betong, skaler av, bør utbedres.
Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNSENDIG

Overflater, TG 2:
Det er overflater i 1,etg med gulver med laminat,. Vegger med trepanel. og himlinger med himlings plater og trepanel. 2.etg har laminat gulv og vinyl gulvbelegg. Vegger med malt og lakkert/ ubehandlet trepanel. Himlinger med trepanel. I kjellerleilighet er det laminat på gulv på stue og soverom, fliser på kjøkken og vindfang. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater og takesplater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Laminatgulver i 2 etg har skader og må forventes å skiftes ut. Laminat kjøkken 1.etg har svellet opp i skjøter og må forventes å skiftes ut. Det må generelt påregnes oppgraderinger av overflater. Noe bomm i fliser på trapp mot kjøkken i kjelleretasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG 3:

Etasjeskiller er av 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2 cm på ca 2 meter ved pipe. Kjøkken 1 cm over rommet svanker og buler i overflate. Soverom 2 cm over rommet. 2.etg med høydeforskjell på 3 cm over rommet på trappegang. Midtre rom med 2 cm over rommet. 3 cm over rommet på stue/ kjøken mot vest. kjøkken mot øst med 2 cm høydeforskjell på under 2 meter. Det registreres råte i ender på bjelkelag mot nord i teknisk rom. Himling/bjelkelag i teknisk rom under gang og kjøkken 1.etg er ikke isolert. Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.
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.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Nye bjelker må settes inn.

Pipe og ildsted, TG 3:
Boligen har 2 stk mursteins piper disse pipene er ikke i bruk, begge piper er murt igjen innvendig og en et fjernet over tak. Det må påregnes å rehabilitere piper for å få disse i bruk igjen.

Rom Under Terreng, TG 2:
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på østvegg i soverom underetasje.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,5 %.
Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper, TG 2:
Boligen har malt tretrapp til 2.etg.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2, TG 3:

Boligen har lakkert/ malt tretrapp til kjellerrom.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trapp er bratt og mangler rekverk på begge sider.
Tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendige dører, TG 2:
Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furudør 1 og 2.etg. Malte fyllingsdører i kjeller
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Terskler på dører i 2 etg har sprekt opp. enkelte dører i 1 etg må justeres.
Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

Etasje2 > Bad
Generell, TG 3:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra 1993. Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og takess plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett baderoms innredning på 90 cm med underskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er mekanisk avtrekk i himling. Fall på gulv med 0,5 cm mot sluk. TG-3 satt grunnet alder.
Vurdering av avvik:

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

Kjeller > Bad/vaskerom
Generell, TG 3:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet antas å være fra 1993. Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Det er gulvmontert toalett dusjhjørne med vegger i galasse med skyvedørwr, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende vask. speilskap over. Plass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i himling, Fall mot sluk på 2 cm. TG-3 satt grunnet alder.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Etasje1 > Bad/vaskerom
Generell, TG 3:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dette er beskrivelse av bad 1etg. Badet er fra 1993. Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 90 cm med heldekkende servantplate, speil + lys over, høyskap ved siden.. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Gulvet er så og si rett ingen fall mot sluk. TG-3 satt grunnet alder.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

KJØKKEN

Avtrekk, TG 2:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Etasje1 > Kjøkken
Overflater og innredning, TG 2:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredning med heltre profilerte furu fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum. Det er innebygget oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med takhengt ventilator i børstet stål.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det må påregnes oppgraderinger.
Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk, TG 2:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Avtrekk kjøkken vifte er ført ut i luftekanal til pipe. Dette er ingen god løsning med hensyn til fett og div som setter seg i luftekanal, det anbefales å føre

avtrekk ut av vegg.

Etasje2 > Kjøkken
Overflater og innredning, TG 2:
Enkel hybelkjøkken med underskap med laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum. fliser mellom over og underskap. Det er kokeplate på benk ingen avtrekk over.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- underskap svveler i skrog ved oppvaskkum..
Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må påregnes utskifting av innredning.

Avtrekk, TG 2:
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger, TG 2:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er inntaksledning i teknisk rom med stoppekran og vannmåler.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank, TG 3:
Varmtvannstanken med dobbeltmantlett bereder for vannbåren varme og tappevann
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det informeres at funksjon for vannbåren varme ikke er i orden. Varmtvann for tappevann fungerer.
Tiltak:
- Varmtvannstank må skiftes ut.

Elektrisk anlegg, TG 3:
Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el anlegg. Det er sikringskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringsskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringsskap i leilighet kjeller. Det er lagt opp lys med lampettledninger i teknisk rom kjeller.
Tiltak: Det anbefales en utvidet el kontroll.

TOMTEFORHOLD

Drenering, TG 2:
Det opplyses at drenering ble skiftet på nordvegg før 2002, muligens også skiftet på gavl vegger.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter, TG 2:
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det registreres skråriss i grunnmur mot nord i teknisk rom, Det er foretatt forsterkninger av grunnmur av tidligere eier med påstøp innvendig. Det registreres vertikal sprekk i mur på hjørne mot syd/vest.
Tiltak:
- Overvåk grunnmur over tid og se om dette forandrer seg.

Forstøtningsmurer, TG 2:
Forstøtningsmurer er av betongstein mot parkeringsplass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Støttemur har mindre skjevheter.
Tiltak:
- Overvåke støttemur over tid for å se etter forandringer.

GARASJE

Garasje bygget i 1970 som en enkelt garasje. Senere tilbygget til dobbel garasje i 1979. Påbygget igjen med lagerdel mot syd, ukjent når dette er utført. Bygningen er oppført med støpt plate på mark, lagerdel med vegger i Leca på ca 1 meters høyde, yttervegger oppført med bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak tekket med stål takplater. Innvendig er garasjedelen isolert i vegger og himling, dette er ikke ferdigstilt med dampsperre og platekledning innvendig. Lagerdel har innvendig trapp i tre og stableloft. Det er satt inn 1 stk ledheisporter i tre til

garasjedel med el-portåpner. Det er smal leddheisport i tre til lagerdel. Port til høyre kan ikke åpnes, motor, skinner er demontert. Det er innlagt strøm og lys. Det er montert luft til luft varmepumpe på vegg i garasje, denne er montert ca. i 2018. Utvendig kledning på sydvegg er i dårlig forfatning. Det opplyses at ved mye sideregn mot garasjeport, så kan det samle seg regnvann inne bak venstre port, er litt nedsøkk fra port og innover. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandsrapport på garasje men bare en enkel beskrivelse.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Viken Fiber/Altibox.

Parkering
Parkering skjer i garasje eller i gårdsplass.

Radonmåling
Radon, TG 2:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
- Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse
Opplysninger fra selger:
Råte i bjelkelag i teknisk rom mot parkering, har vært slik siden 2002, og ikke blitt synlig verre. Hadde oppsyn med dette de første årene, for å se ann behovet for utbedring.
Nåværende eier ønsker å leie garasjen på parkeringsplan for totalt kr. 2500,- pr. mnd. Om ikke dette er aktuelt tømmes garasje for inventar, hyller, bord.

1 hybel og garasje er pt. ikke utleid. Dette kan utgjøre ca kr. 7.500,- i ytterligere inntekspotensiale pr. mnd.

Energi
Oppvarming
Bolig varmes opp med luft til luft varmepumper, 1 stk i kjeller og 2 stk i 1.etg. Ellers varmes bolig opp med flyttbare el-ovner. Det er panelovn i felles gang.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 796

Kommunale avgifter år 2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det betales for 5 vann- og avløpsabbonoment i dag.

Formuesverdi primær Kr 995 066

Formuesverdi primær år 2021

Formuesverdi sekundær Kr 3 582 236

Formuesverdi sekundær år 2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 638 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3014/52/638:
28.08.1987 - Dokumentnr: 6100 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3014 Gnr:52 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1328239 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0124 Gnr:52 Bnr:638

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon på etablering av leilighet i underetasjen. Ny eier fortsetter bruk på eget ansvar og risiko og bærer eventuelle kostnader knyttet til omgjøring/godkjenninger.
Det er utstedt ferdigattest for garasjen den 14.11.1979.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.
Det foreligger et pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen eller utbyggningsplaner som kan utløse et slikt pålegg.

Slamavskiller/Septiktank/Gamle rørledninger:
Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen planlegger sanering av avløpsnettet. I forbindelse med framtidig kommunal sanering vil eiendommen få pålegg om utkobling av septiktanken og, om nødvendig, utbedring av privat stikkledning. For

eiendommer som ikke har tilfredsstillende separat avløpssystem, må eier påregne kostnader til utbedring av dette. Det kan være kostnader til legging av nye stikkledninger for avløp og tilknytningsavgift til offentlig anlegg, eller en oppgradering av det private avløpssystemet som imøtekommer de til enhver tid gjeldende regler. Indre Østfold kommune er i gang med å utarbeide nye planer for sanering og utbedring av kommunalt avløpsnett, og berørte eiendommer vil bli varslet. Vi legger ut informasjon på kommunens hjemmeside når ny saneringsplan er klar.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:
Nedre del av Trøgstadveien, Id 012419760003.
Boliger.

Kommunplan:
Kommuneplanens arealdel, Id 0124201701.
Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på reguleringsplan:
Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan med manglende/utdaterte reguleringsbestemmelser. I kommuneplanens bestemmelser for perioden 2018-2030 står det i §19.4:
a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.
b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.
5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:
a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig

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

Nabotomt:
Det er en ubebygd tomt som grenser til eiendommen i sørlig retning (nedenfor). Det må forventes at denne vil bli utbygget i fremtiden.

Kommentar:
Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023. Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701
Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i

plan- og bygningsutvalget og kommunestyret.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
7 000,- (Akonto Pro & Contra)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,00))

144 042,- (Omkostninger totalt)

4 944 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 144 042

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Pål Engum Jørgensen
Eiendomsmegler MNEF
pajo@aktiv.no
Tlf: 922 22 243

Rikke Emilia Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
rikke.andersson@aktiv.no
Tlf: 970 14 223

Ansvarlig megler

Pål Engum Jørgensen
Eiendomsmegler MNEF
pajo@aktiv.no
Tlf: 922 22 243

Sparebankenes Eiendomsmegler AS,
Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim

Salgsoppgavedato

01.08.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102230151	
Selger 1 navn	
Hans Henrik Børsting Pedersen	
Gateadresse	
Torgeir Bjørnaraas gate 4	
Poststed	Postnr
ASKIM	1807
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2002
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

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

Initialer selger: HHBP

Document reference: 1102230151

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Var lekkasje ved mye nedbør fra pipe, som er fjernet over tak.

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

Beskrivelse

Begge piper var murt igjen inne i hus, når jeg kjøpte det De har dermed ikke vært i bruk, siden før 2002

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker på mur i kjellerbod og utvendig. Det er skjevheter i noen gulv.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Maur på våren, fra gangsti til kjellerleilighet, ikke sett noe til maur 2 siste årene. 5-6 år før det, hvert år la jeg ut litt maudreper, så ble de borte. Ikke vært plaget med mus, annet enn ett år var det 3 mus fanget mellom bjelkelaget, fikk tatt de med felle. Boret hull i tak fra lite soverom i hovedleilighet.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

faglært: spotter i taket i kjellerleilighet. ufaglært: spotter i tak hovedleilighet.

Arbeid utført av

Ringvoll elektro

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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, tømrerarbeid 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

Garasje: delvis isolert provisorisk. Demontert skinner/ motor til ene porten. Terrasse: Tettet igjen hull etter gammelt boblebad.

Document reference: 1102230151

Initialer selger: HHBP

2

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

3 hybler i andre etasje, og leilighet i kjeller (Hovedleilighet i første etasje) Det er 5 registrerte boenheter, og det har alltid vært slik i mitt eie, siden 2002, altså før 2002. Min oppfatning var at dette var fullt ut godkjente hybler og leiligheter, og jeg kjøpte eiendommen som det. Nå viser det seg at det ikke finns noen papirer/ godkjenning på dette i kommunen, selv om det da altså er 5 registrerte boenheter på eiendommen, som stemmer med hver boenhet.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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: 1102230151

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102230151

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Henrik Pedersen	f36244fd77ce954aeba7971292cbb861a9c9db60	21.07.2023 09:52:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102230151

- 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>



Tilstandsrapport

Torgeir Bjørnaraas gate 4, 1807 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 52, bnr. 638

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 214 m², Garasje 49 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 07.07.2023

Oppdragsnr.: 11551-1155

Referansenummer: EX7524

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



Gyldig rapport
07.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem.

Tor Helge er utdannet byggmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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).

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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget 1930 og inneholder i dag leilighet i underetasje og 1.etg, hybler i 2.etg. Bygningen er oppført med støpt grunnmur, yttervegger med reist plank utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak tekket med betongtakstein. Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer utvendig og innvendig, se videre i rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Veggene har stående plank som bærende konstruksjon i yttervegger. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra byggeår. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kaltloft via luke i gang 2.etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. med utenpåliggend sprosser. Vinduer 1.etg og 2.etg skiftet 1993. vindu i kjeller fra 1993. Bygningen har malt 2 - fløyet balkong dør i tre 2. etg. fra 1993. Bygningen har malt 2- fløyet balkongdør i tre til balkong 1etg. Bygningen har teak hovedytterdør til 1.etg. Det er balkong fra stue 1.etg på 24m² og balkong fra stue/ utleierom fra 2.etg. Balkonger oppført med impregnerte materialer i gulv, malt rekkverk i tre. Det er lagt duk oppå gulv 2.etg som membran med tre lemmer oppå. Det er støpt utvendig trapp til kjellerleilighet.

INNVEDIG

Det er overflater i 1,etg med gulver med laminat. Vegger med trepanel. og himlinger med himlings plater og trepanel. 2.etg har laminat gulv og vinyl gulvbelegg. Vegger med malt og lakkert/ ubehandlet trepanel. Himlinger med trepanel. I kjellerleilighet er det laminat på gulv på stue og soverom, fliser på kjøkken og vindfang. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater og takessplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har 2 stk mursteinspiper disse pipene er ikke i bruk og en et fjernet over tak, pipe2 er murt igjen. Det må påregnes å rehabilitere piper for å få disse i bruk igjen. Boligen har malt tretrapp til 2.etg. Boligen har lakkert/ malt tretrapp til kjellerrom. Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furudør 1 og 2.etg. Malte fyllingsdører i kjeller .

VÅTROM

Bad 2.etg
Bad fra 1993.
Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og takess plater i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett baderoms innredning på 90 cm med underskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er mekanisk avtrekk i himling.

Bad/vaskerom 1.etg
Badet er fra 1993.
Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 90 cm med heldekkende servantplate, speil + lys over, høyskap ved siden.. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom, underetasje.
Badet antas å være fra 1993. Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Det er gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger i glass med skyvedører, blandebatteri og dusj garnityr på vegg. Baderoms innredning på 60 cm med underskap med heldekkende vask. speilskap over. Plass og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

Kjøkken 2.etg
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkelt hybelkjøkken med underskap med benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskbeslag. Det er plass for hybelkomfyr med ventilator over.

Kjøkken 2.etg
Enkel hybelkjøkken med underskap med laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum. fliser mellom over og underskap. Det er kokeplate på benk ingen avtrekk over.

Kjøkken 1.etg
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredning med heltre profilerte furu fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum. Det er innebygget oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med takhengt ventilator i børstet stål.

Kjøkken, kjeller/underetasje.
Kjøkken innredningen ble pusset opp med ny benkeplate og malte flater i 2015. Innredningen har glatte slette fronter laminat benkeplater med beslag med oppvaskkum. Det er vannfaste plater mellom over og underskap. .Det er plass til komfyr med ventilator over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er inntaksledning i teknisk rom med stoppekran og vannmåler. Varmtvannstanken med dobbeltmantlett bereder for vannbåren varme og tappevann Bolig varmes opp med luft til luft varmepumper, 1 stk i kjeller og 2 stk i 1.etg. Ellers varmes bolig opp med flytbare el-ovner. Det er panelovn i felles gang. Det er vannbåren varme til gulv bad kjeller og en liten bit av stue i kjeller, dette anlegget fungerer ikke i dag . Dette er et enkelt anlegg bygget med manuell styring uten termostat. Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el- anlegg. Det er sikringsskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringsskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringsskap i leilighet kjeller. Det er røykvarslere i etasjene og brannslanger i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det opplyses at drenering ble skiftet på nordvegg før 2002. muligens også skiftet på gavlvegger. Bygningen har betong grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein mot parkeringsplass. Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	64	45	19
Etasje1	75	75	0
Etasje2	75	75	0
Sum	214	195	19
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	49	0	49
Sum	49	0	49

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

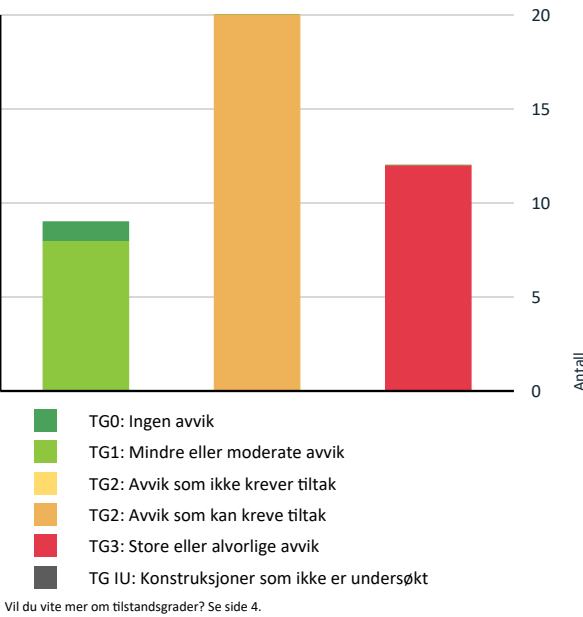
- Det foreligger ikke tegninger
- Boligen er i matrikel registrert med 5 enheter. Det foreligger ingen tegninger eller bruksendringer på boenheter. Leiligheter i 3.etg tilfredsstiller ikke kravene til selvstendige boenheter da disse ikke har eget bad og kjøkken. Det er også åpenbart at det er foretatt bruksendring i kjeller, ingen dokumentasjon på dette er mottatt. Det oppfordres eventuell kjøper til å foreta nærmere undersøkelser.

Garasje

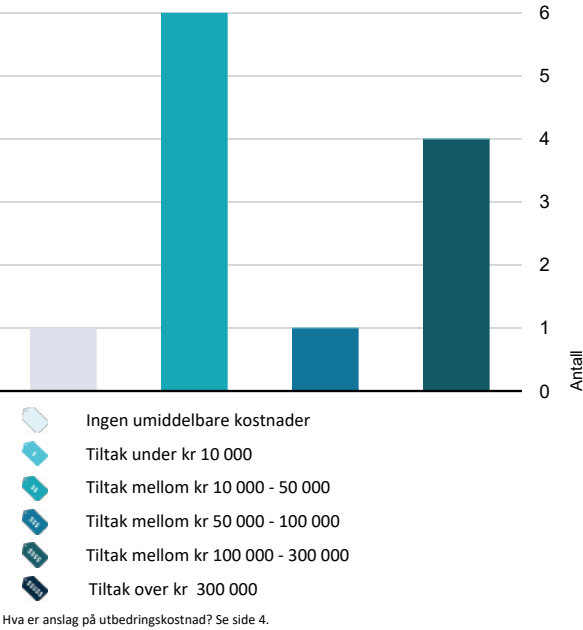
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegning fra 1970 er tegnet som en enkelgarasje, garasjen har blitt påbygget etter dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

!

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

!

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er 85 cm høyde skal etter dagens forskrift være 1 meter. Balkonger er underdimensjonert og det må påregnes å forsterke eller, bygge nye balkonger. Det er råte i tremmer på balkong 2.etg. og membran duk her er ikke tett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

!

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke rekkverk på vanger mot terreng. Trappetrinn i betong, skaler av, bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

!

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)
- Oppdragsnr.: 11551-1155

Befaringsdato: 05.06.2023

Side: 8 av 27



Sammendrag av boligens tilstand

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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2 cm på ca 2 meter ved pipe. Kjøkken 1 cm over rommet svanker og buler i overflate. Soverom 2 cm over rommet. 2.etg med høydeforskjell på 3 cm over rommet på trappegang. Midtre rom med 2 cm over rommet. 3 cm over rommet på stue/ kjøken mot vest. kjøkken mot øst med 2 cm høydeforskjell på under 2 meter. Det registreres råte i ender på bjelkelag mot nord i teknisk rom. Himling/bjelkelag i teknisk rom under gang og kjøkken 1.etg er ikke isolert. Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innwendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Innwendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innwendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp er bratt og mangler rekverk på begge sider.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Det informeres at funksjon for vannbåren varme ikke er i orden. Varmtvann for tappevann fungerer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el anlegg. Det er sikringskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringsskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringsskap i leilighet kjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Ytterkledning flasser maling. Det registreres råte i bunn på kledning ved inngangsdør til 1.etg. Råte i vannbrett på vegg mot øst. Ytterkledning med generell slitasje og kledning sprekker og vrir seg på vegg.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting over skråtak. det er noe svertesopp i undertak, dette skyldes dårlig lufting.
Lufetrør for kloak er ikke isolert på kaldtloft, det anbefales å isolere dette for å unngå kondens på dette.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vannbrett under er vinduer er ikke beslått men i treverk, disse flasser maling .
Vinduer er værslitt og trenger overflatebehandling.
Glass i vindu på soverom i kjeller er sprekt og glass må skiftes.



Utvendig > Dører - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Innwendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulver i 2 etg har skader og må forventes å skiftes ut. Laminat kjøkken 1.etg har svellet opp i skjøter og må forventes å skiftes ut.
Det må generelt påregnes oppgraderinger av overflater. Noe bomm i fliser på trapp mot kjøkken i kjelleretasje.



Innwendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.



Innwendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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



Innwendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Innwendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Terskler på dører i 2 etg har sprekt opp. enkelte dører i 1 etg må justeres.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

Det må påregnes oppgraderinger.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk kjøkken vifte er ført ut i luftekanal til pipe.
Dette er ingen god løsning med hensyn til fett og div som setter seg i luftekanal, det anbefales å føre avtrekk ut av vegg.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

underskap svveler i skrog ved oppvaskkum..



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skråriss i grunnmur mot nord i teknisk rom, Det er foretatt forsterkninger av grunnmur av tidligere eier med påstøp innwendig.
Det registreres vertikal sprekk i mur på hjørne mot syd/vest.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur har mindre skjevheter.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1930

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. eier informerer at taktekking er fra 1989. Det takplaterav type Decra på takoverbygg til inngang 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det registreres råte i vinds kier.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har stående plank som bærende konstruksjon i yttervegger. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Ytterkledning flasser maling. Det registreres råte i bunn på kledning ved inngangsdør til 1.etg. Råte i vannbrett på vegg mot øst. Ytterkledning med generell slitasje og kledning sprekker og vrir seg på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes utskifting og vedlikehold av ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kaltloft via luke i gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting over skråtak. det er noe svertesopp i undertak, dette skyldes dårlig lufting. Lufetrør for kloak er ikke isolert på kaldtloft, det anbefales å isolere dette for å unngå kondens på dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. med utenpåliggend sprosser. Vinduer 1.etg og 2.etg skiftet 1993. vindu i kjeller fra 1993. Disse vinduene har noe svertesopp og kondensering på innsiden Vindusglass på et vindu i kjeller soverom har sprekt i glass.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vannbrett under er vinduer er ikke beslått men i treverk, disse flasser maling.

Vinduer er værslitt og trenger overflatebehandling.

Glass i vindu på soverom i kjeller er sprekt og glass må skiftes.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Dører - 2 - 3

Bygningen har teak hovedytterdør til 1.etg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under dør.

Dører

Bygningen har malt 2- fløyet balkong dør i tre 2. etg. fra 1993.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2

Bygningen har malt 2- fløyet balkongdør i tre til balkong 1etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong fra stue 1.etg på 24m² og balkong fra stue/ utleierom fra 2.etg. Balkonger oppført med impregnerte materialer i gulv, malt rekkverk i tre. Det er lagt duk oppå gulv 2.etg som membran med tre lemmer oppå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 85 cm høyde skal etter dagens forskrift være 1 meter. Balkonger er underdimensjonert og det må påregnes å forsterke eller, bygge nye balkonger. Det er råte i tremmer på balkong 2.etg. og membran duk her er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong 2.etg er usikker og kan ikke benyttes. Balkonger er klare for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper

Det er støpt utvendig trapp til kjellerleilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på vanger mot terreng. Trappetrinn i betong, skaler av, bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

Det er overflater i 1.etg med gulver med laminat,. Vegger med trepanel. og himlinger med himlings plater og trepanel. 2.etg har laminat gulv og vinyl gulvbelegg. Vegger med malt og lakkert/ ubehandlet trepanel. Himlinger med trepanel. I kjellerleilighet er det laminat på gulv på stue og soverom, fliser på kjøkken og vindfang. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater og takessplater.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulver i 2 etg har skader og må forventes å skiftes ut. Laminat kjøkken 1.etg har svellet opp i skjøter og må forventes å skiftes ut. Det må generelt påregnes oppgraderinger av overflater. Noe bomm i fliser på trapp mot kjøkken i kjelleretasje.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Det registreres råte i bjelkelag mot gårds plass i teknisk rom.

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

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2 cm på ca 2 meter ved pipe. Kjøkken 1 cm over rommet svanker og buler i overflate. Soverom 2 cm over rommet. 2.etg med høydeforskjell på 3 cm over rommet på trappegang. Midtre rom med 2 cm over rommet. 3 cm over rommet på stue/ kjøken mot vest. kjøkken mot øst med 2 cm høydeforskjell på under 2 meter. Det registreres råte i ender på bjelkelag mot nord i teknisk rom. Himling/bjelkelag i teknisk rom under gang og kjøkken 1.etg er ikke isolert.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har 2 stk mursteins piper disse pipene er ikke i bruk, begge piper er murt igjen innvendig og en et fjernet over tak. Det må påregnes å rehabilitere piper for å få disse i bruk igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på østvegg i soverom underetasje.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,5 %.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp til 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper - 2

TG 3

Boligen har lakkert/ malt tretrapp til kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp er bratt og mangler rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furudør 1 og 2.etg. Malte fyllingsdører i kjeller

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Terskler på dører i 2 etg har sprekt opp. enkelte dører i 1 etg må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

TG 3

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

Bad fra 1993.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og takess plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett baderoms innredning på 90 cm med underskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er mekanisk avtrekk i himling. Fall på gulv med 0,5 cm mot sluk.

TG-3 satt grunnet alder.



Bad 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra underskap hybelkjøkken..



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell TG 3

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

Badet antas å være fra 1993. Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Det er gulvmontert toalett dusjhjørne med vegger i galasse med skyvedørwr, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende vask. speilskap over. Plass og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i himling, Fall mot sluk på 2 cm.

TG-3 satt grunnet alder.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det måles i bunnsvill fra teknisk rom mot dusj nisje, ingen unormale målinger registrert på befaringen.



ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Generell TG 3

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

Dette er beskrivelse av bad 1etg.

Badet er fra 1993.

Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinredning på 90 cm med heldekkende servantplate, speil + lys over, høyskap ved siden.. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i himling. Gulvet er så og si rett ingen fall mot sluk.

TG-3 satt grunnet alder.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble ikke foretatt hultaking da det er tilgang til bunnsvill mot baderom fra trapp til kjeller.



Årstall: 1993 Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Enkelt hybelkjøkken med underskap med benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskbeslag.

Det er plass for hybelkomfyr med ventilator over.



Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte furu fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum.

Det er innebygget oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med takhengt ventilator i børstet stål.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det må påregnes oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk kjøkken vifte er ført ut i luftekanal til pipe. Dette er ingen god løsning med hensyn til fett og div som setter seg i luftekanal, det anbefales å føre avtrekk ut av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken innredningen ble pusset opp med ny benkeplate og malte flater i 2015.

Innredningen har glatte slette fronter laminat benkeplater med beslag med oppvaskkum. Det er vannfaste plater mellom over og underskap. .Det er plass til komfyr med ventilator over.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Avtrekk

Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut. Ventilator skiftet 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel hybelkjøkken med underskap med laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum.

fliser mellom over og underskap. Det er kokeplate på benk ingen avtrekk over.



kjøkken 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

underskap svveler i skrog ved oppvaskkum..

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes utskifting av innredning.

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er inntaksledning i teknisk rom med stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken med dobbeltmantlett bereder for vannbåren varme og tappevann

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Det informeres at funksjon for vannbåren varme ikke er i orden. Varmtvann for tappevann fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre installasjoner

Bolig varmes opp med luft til luft varmepumper, 1 stk i kjeller og 2 stk i 1.etg. Ellers varmes bolig opp med flytbare el-ovner. Det er panelovn i felles gang.

Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til gulv bad kjeller og en liten bit av stue i kjeller, dette anlegget fungerer ikke i dag . Dette er et enkelt anlegg bygget med manuell styring uten termostat.

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.

Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el anlegg. Det er sikringskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringskap i leilighet kjeller.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2005 Spotter i himling 1.etg lagt opp av eier med egeninnsats.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Spotter stue 1.etg 2005.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er lagt opp lys med lampettledninger i teknisk rom kjeller. Det anbefales en utvidet el kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarslere i etasjene og brannslanger i hver etasje.

1.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

2.

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

Nei

3.

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

Nei

4.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

TG 2

Det opplyses at drenering ble skiftet på nordvegg før 2002, muligens også skiftet på gavl vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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 være avgjørende.

Se kommentar Rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skråriss i grunnmur mot nord i teknisk rom, Det er foretatt forsterkninger av grunnmur av tidligere eier med påstøp innvendig.

Det registreres vertikal sprekk i mur på hjørne mot syd/vest.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk grunnmur over tid og se om dette forandrer seg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Byggeår	Kommentar
1970	
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Garasje bygget 1970 som en enkelt garasje senere tilbygget med utvidelse til dobbel garasje i 1979 påbygget igjen med lagerdel mot syd ukjent når dette er utført.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, lagerdel med vegger i Leca på ca 1 meters høyde, yttervegger oppført med bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak tekket med stål takplater.

Innvendig er garasjedelen isolert i vegger og himling, dette er ikke ferdigstilt med dampsperre og platekledning innvendig. Lagerdel har innvendig trapp i tre og stable loft. Det er satt inn 1 stk ledheisporter i tre til garasjedel med el-portåpner. Det er smal leddheisport i tre til lagerdel. Port til høyre kan ikke åpnes, motor, skinner er demontert.

Det er innlagt strøm og lys. Det er montert luft til luft varmepumpe på vegg i garasje, denne er montert ca 2018.

Utvendig kledning på sydvegg i dårlig forfatning. Det opplyses at ved mye sideregn mot garasjeport, så kan det samle seg regnvann inne bak venstre port, er litt nedsøkk fra port og innover.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandsrapport på garasje men bare en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	64	45	19	Vindfang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	Bod , Teknisk rom
Etasje1	75	75	0	Trapperom , Stue , Kontor , Soverom , Kjøkken , Bad/vaskerom	
Etasje2	75	75	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Stue 2, Stue/kjøkken , Alkove , Bad	
Sum	214	195	19		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er i matrikkel registrert med 5 enheter. Det foreligger ingen tegninger eller bruksendringer på boenheter. Leiligheter i 3.etg tilfredsstiller ikke kravene til selvstendige boenheter da disse ikke har eget bad og kjøkken. Det er også åpenbart at det er foretatt bruksendring i kjeller, ingen dokumentasjon på dette er mottatt. Det oppfordres eventuell kjøper til å foreta nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

Kommentar: Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle. Det ligger utenfor denne rapporten å vurdere brannsikkerhet eller brannprosjektering, det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av dette.

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					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	49	0	49		
Sum	49	0	49		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra 1970 er tegnet som en enkelgarasje, garasjen har blitt påbygget etter dette.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Hans Henrik Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	52	638		0	839.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Torgeir Bjørnaraas gate 4							
Hjemmelshaver Pedersen Hans Henrik Børsting							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god og attraktiv beliggenhet i veletablert boligfelt. Kort vei til barneskole, barnehage og Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikk, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 839,50 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er skrånende mot syd opparbeidet med plenarealer og hekkbeplantning , singlet/gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

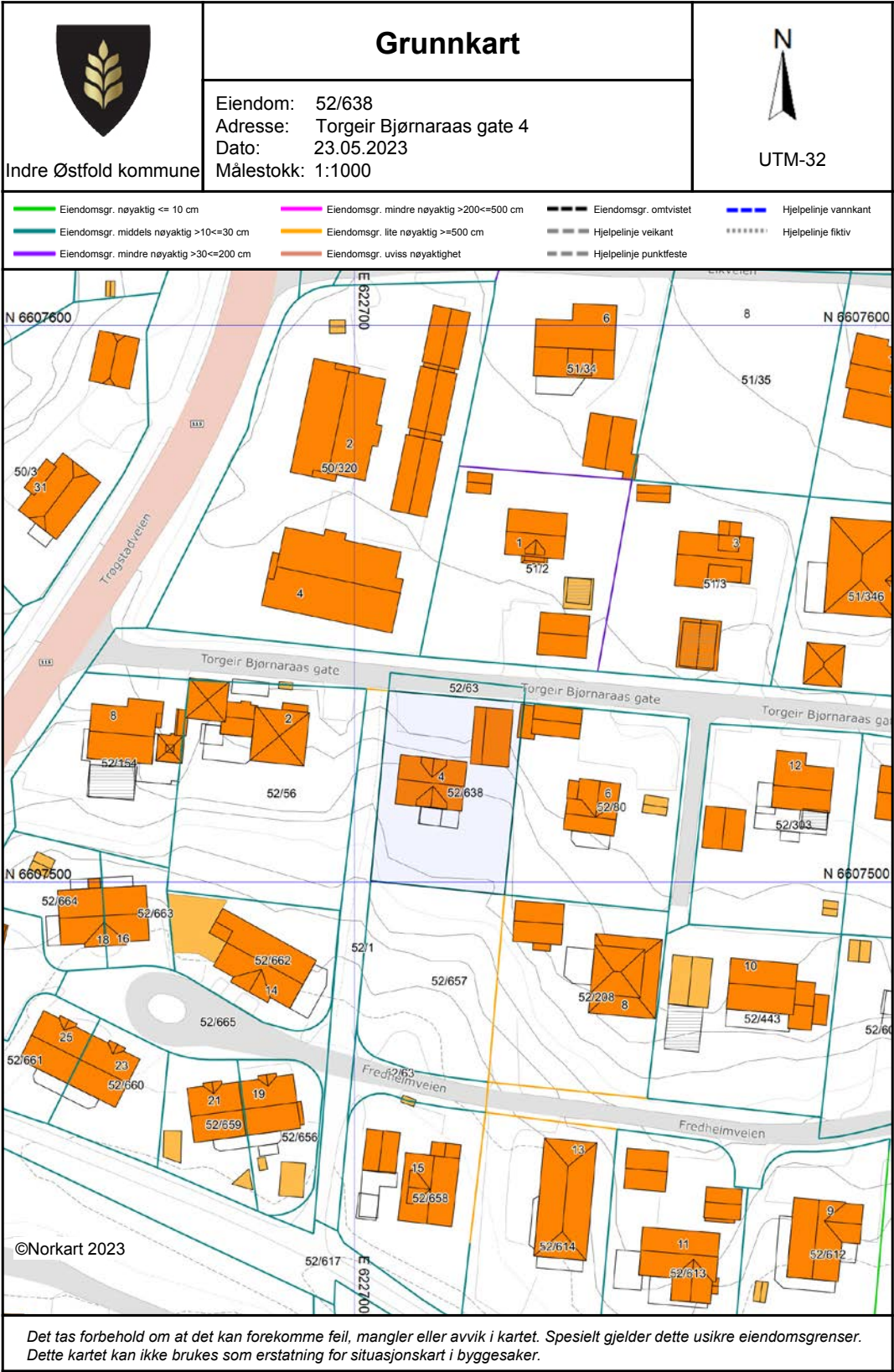
Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EX7524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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 3 200/3 600/3 500 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



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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Torgeir Bjørnaraas gate 4
1807 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Askim
Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

Oppdragsnummer: 1102230151

Telefon: 922 22 243
E-post: pajo@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 videreformidlet 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: 01.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon