



aktiv.

Skogveien 6, 1831 ASKIM

**Sentrumsnær, moderne og
tiltalende 1/2 part av
tomannsbolig. Garasje. Innredet
loft. Fine uteområder. Velkommen!**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Cato Andre Hektoen Holt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 102/102 kvm
Tomtstr.: 1434.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 241
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1113250197

Velkommen til Skogveien 6

Velkommen til Skogveien 6

Her presenterer vi en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et etablert og attraktivt boligområde, kun få minutters gange til indre sentrum. Oppført i 1960. P-rom på 100 kvm. 2. etg. Boligen er meget godt velholdt og har en stor flott felles hage. Det er 2 balkonger til boligen. Det er lyse pene overflater og gode løsninger.

Boligen inneholder fellesgang i 1. etg., trappegang, stue med peisovn, kjøkken, 2 soverom, bad/wc med opplegg til vaskemaskin. Loftetasjen er innredet med en stor og fin loftstue.

Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass, Østfoldbadet, butikker, helsestudioer, restauranter og kollektivtransport. Kun 55 min med tog til Oslo.

Velkommen til en hyggelig visning.



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Andre vedlegg	68
Budskjema	96

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA totalt: 102 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom: 102 kvm

Bruksareal BRA-I: 102 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Felles gang i første etasje på ca. 8 kvm som ikke er medtatt i arealberegningene. To kott i knevegger på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1434.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet 50/50 av seksjon 1 og 2. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, hekk og singlet gårds plass. Deler av tomten er inngjerdet. Parkering i garasje og i gårds plassen.

Beliggenhet

Fra leiligheten er det kun 1,1 km til sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, apoteker, vinmonopol, banker, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, kulturhuset, matbutikker og Askim handelspark, Askimtorget kjøpesenter, gågate, jernbane- og busstasjon, m.m.

Det er 33 minutter med tog til Ski og 57 minutter med tog til Oslo S. Det er ca. 41 minutter med bil fra Askim til Ryenkrysset i Oslo. I Askim har du fine rekreasjonsmuligheter blant annet i Åsermarka og på Rudsmåsan, Romsåsen gruver, nærhet til Trømborgfjalla i Eidsberg, ca. 30 minutter til Sverige og ca. 30-35 minutter til idylliske Son og Drøbak.

Askim er en by i Indre Østfold kommune. Den grenser i vest og nord til Spydeberg, i øst

til Trøgstad og Eidsberg og i sør til Skiptvet. Byen fikk bystatus i 1996 og har ca. 16 000 innbyggere. Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad ble slått sammen til én kommune fra 1. januar 2020, til Indre Østfold kommune og består av ca. 45 000 innbyggere.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Kjeserud Boligtakst.

BOLIG:

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført i 1960. Leiligheten består av 2. etasje og loftetasje som til sammen er på 102 m² Primær-rom. Felles gang på ca. 8 m².

Ny takstein i 2021.

- Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.
 - Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
 - Taknedløp og renner antatt tilkoblet dreneringen.
 - Luftehatt med blikk over tak.
 - Ingen snøfangere, foruten over balkong til andre etasje.
 - Ingen innfestingstrinn, stige-trinn og ev. feieplattform.
- Yttervegger i pusset Siporex. Inngangspartiet og påbygget i 1. etasje er utvendig kledd med panel.
- Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform. Undertak er besikket fra kott i loftsetasjen.
- Karmer og rammer i tre. 3-lags isolerglass. Alle vinduer er nye fra 2020. Stuevindu med fastkarm fra 2025.
- Ett vindu i loftsetasjen må byttes og har TG3. Kostnadsestimat for utskifting av dette vinduet er kr. 10.000 - kr. 50.000,-. Forventet levetid for isolerglass er 20 - 30 år.
- Ytterdør i teak med sidefelt i glass til felles inngangsparti. To nyere balkongdører med 3-lags energiglass.

- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Balkonger i treverk med undergulv i PVC duk med Royal terrassebord på 8 kvm mot syd og 4 kvm mot øst. Rekkverkene er pusset opp med overflatebehandlede våtromsplater fra Litex.

LOVLIGHET:

Byggetegninger:

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

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

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? JA

Eiendommen står registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Seksjon 1 & 2 ble opphevet 14.03.2002. Eiendommen er seksjonert 02.02.2006 med seksjon 3 & 4. Det er bemerket at det kun er innvendig dør fra felles gang til trapperom til leiligheten i andre etasje. Det er også kun innvendig dør til leiligheten i andre etasje. Det er ingen brann/lyddør til seksjon 4. Takstmann har ikke fått forelagt informasjon om oppbygging av trapperom og det antas at krav om branncelle mellom enhetene ikke er i henhold. På seksjoneringstegninger er trapperom i boligen fra kjeller til loft inntegnet som fellesareal. Vedrørende byggetegninger foreligger det byggetegninger for enkeltgarasje, ikke dobbelgarasje.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Ny himling i fellesgangen. Nye overflater på balkonger.

Krav for rom til varig opphold:

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

GARASJE

Halvpart av dobbel garasje på ca. 19 m². Ukjent byggeår.

1/2-part av frittliggende dobbel garasje. Støpt betongplate på faste masser.

Bindingsverksvegger utvendig kledd med panel.

Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform tekket med betongtakstein og shingel. Motorisert vippeport i treverk.

Besiktiget fra bakkeplan. Garasjen er nylig oppusset. TG 2 grunnet alder på garasjens opprinnelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er

kun en enkel beskrivelse.

Innhold

2. etasje: entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Loft: stue

Loftet er innredet av eier, og dette er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Rominndelingen er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Standard

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Kjeserud Boligtakst.

INNVENDIG:

Innvendige overflater:

- Gulv med fliser, eikeparkett og laminat.
- Vegger med malt panel, tapet og beiset panel.
- Himlinger med malte plater, malt strie og ospepanel.
- Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. etasje, 2. etasje og loftetasje. Det er tatt kontroll av planavvik i stue i andre etasje. Ingen avvik registrert på befaringstidspunktet.
- Malte tretrapper med sving. Rekkverk på en side.
- Formpressede hvite dører med tre speil. Det er ikke lyd/branndør fra fellesgang til trappegang til andre etasje.

VÅTROM:

Gulv med fliser og vegger med fliser i marmor. Servant i Elvestein på skap i eik.

Vegghengt wc. Dusjhjørne med forheng. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er pusset opp uten dokumentasjon i 2006. Tilstrekkelig fall.

KJØKKEN:

Kjøkken med innredning fra Ikea i heltre utførelse med grå glatte fronter. Dobbel skyllekum med ett greps blandebatteri. Innredningen består av benkeskap og overskap samt en barrløsning på vegg mot stue. Det er en fin kombinasjon av skap, skuffer og hyller i innredningen. Heltre bjørk benkeplater. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kaffemaskin. Ventilator med hette i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkkenet.

- Elektrisk avtrekksvifte på badet.
- Automatsikringer.
- Digital strømmåler.
- 32 AMP hovedsikring.

Oppvarming:

- Elektriske varmekabler på badet.
- Peisovn i stue og i loftstue.

TOMTEFORHOLD:

Andel av 1433,8 kvm felles eiet tomt. Tomten er eiet 50/50 av seksjon 1 og 2. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, hekk og singlet gårds plass. Deler av tomten er inngjerdet. Parkering i garasje og i gårds plassen. Takstmann har ikke mottatt seksjonering eller oversikt over disponering av utearealer.

AVVIK UTVENDIG:

Nedløp og beslag, TG3:

- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak. - Taknedløp og renner antatt tilkoblet dreneringen. - Luftehatt med blikk over tak. - Ingen snøfangere, foruten over balkong til andre etasje. - Ingen innfestingstrinn, stigetrinn og ev. feieplattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak:

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform. Undertak er besikket fra kott i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er tegn til at det har vært lite eller ingen lufting i konstruksjonen. Det er halogen downlights i himling på loft. Metallbokser til innkassing av downlights. I følge eier er lufting utbedret ifb med omlegging av takstein i 2021.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dører, TG2:

Ytterdør i teak med sidefelt i glass til felles inngangsparti. To nyere balkongdører med

3-lags energiglass. - Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. - Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen brann/lyddør fra felles trappegang i første etasje og til trapperom til andre etasje. Ei heller inn til leiligheten i andre etasje.

Tiltak:

- Brannjør må monteres. Det er ukjent om krav til branncelle er oppretthold ifb med oppbygging av trapperom til andre etasje.

AVVIK INNVENDIG:

Pipe og ildsted, TG2:

- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak. - Vedovn i stue og loftstue. - Alle sider på pipe er tildekket. Det er antatt synlige sprekkdannelser i pipe på to synlige sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det kan tydes på noe horisontale sprekkdannelser i pipe foruten sprekker i overgang mellom vegg/pipe.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Tapet på pipe bør fjernes for nærmere undersøkelse om det er sprekker i pipe eller ikke.

Innvendige trapper, TG2:

Malte tretrapper med sving. Rekkverk på en side.

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 utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper bør monteres på vegg.

Innvendige dører, TG2:

Formpressede hvite dører med tre speil. Det er ikke lyd/brannjør fra fellesgang til trappegang til andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen brann/lyddør til seksjon 4.

Tiltak:

- Det må etableres brann/lyddør til leiligheten.

AVVIK VÅTROM:

2. Etasje > Bad/vaskerom, Overflater vegger og himling, TG2:
Fliser på vegger. Ospepanel i himling. Glassbyggerstein i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. Etasje > Bad/vaskerom, Overflater Gulv, TG2:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- TG 2 grunnet alder

Tiltak:

- Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Det anbefales på generelt grunnlag å installere dusjkabinett da badet er ca. 15 år gammelt.

2. Etasje > Bad/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Plastsluk. Antatt smøremembran. Ingen dokumentasjon. Hjelpesluk under baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Mangler drenering fra vegghengt wc.

Tiltak:

- Drenering bør etableres.

2. Etasje > Bad/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning, TG2:

Dusj med forheng og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal type vaskemaskin), stilfull baderomsinnredning med toppmontert vask og blandebatteri, speil innebygd i nisje med to downlights, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. Etasje > Bad/vaskerom, Ventilasjon, TG2:

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad grunnet alder på vifte.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. Etasje > Bad/vaskerom, Fukt i tilligende konstruksjoner, Ikke undersøkt:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Trappegang og yttervegg ligger mot dusj-sone.
Kjøkkeninnredning ligger mot vegg med vaske og toalett.

AVVIK KJØKKEN:

2. Etasje > Kjøkken, Avtrekk, TG2:

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Avtrekksvifte er funksjonstestet.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, Ikke undersøkt:

Kobberrør.

Avløpsrør, Ikke undersøkt:

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon, Ikke undersøkt:

- Naturlig ventilasjon.

- Kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkkenet.

- Elektrisk avtrekksvifte på badet.

Varmesentral, Ikke undersøkt:

Elektriske varmekabler på badet.

Peisovn i stue og i loftstue.

AVVIK TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn, Ikke undersøkt:

Antatt leirmasser i området. Eksakt utførelse av grunn og fundamenter er ikke dokumentert.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller i gårdsplass.

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS har ikke oppgitt dato for siste tilsyn og feiing.

Loftet er innredet av eier, og dette er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.
Rominndelingen er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på badet.
Peisovn i stue og i loftstue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 151

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette er en prognose for 2025 og utfra 1 person i boligen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 819 015

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 276 059

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Ikke opprettet et sameie. De avtaler og deler fellesutgiftene fortløpende.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 241, seksjonsnummer 4 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/81/241/4:

04.07.1956 - Dokumentnr: 1092 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:256

Overført fra: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2006 - Dokumentnr: 832 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124210 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:485

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2025 - Dokumentnr: 1071440 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

02.02.2006 - Dokumentnr: 832 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/201

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3 og 4

04.07.1956 - Dokumentnr: 1092 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:256

Overført fra: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:241

21.03.2002 - Dokumentnr: 2085 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:261

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:485

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 14.06.1960.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg/endring av bolig, datert 11.02.1987.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.1960.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til Skogveien, som er en offentlig vei. Innkjøringen er privat.

Tinglyst veirett over naboeiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et boligområde og omfattes av:

- Reguleringsplan Id 012419630001 Sydsideplanen, vedtatt 13.03.1963. Formål: bolig.
- Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101, for perioden 2024-2035. Formål: nåværende boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 45.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistår av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

19.09.2025











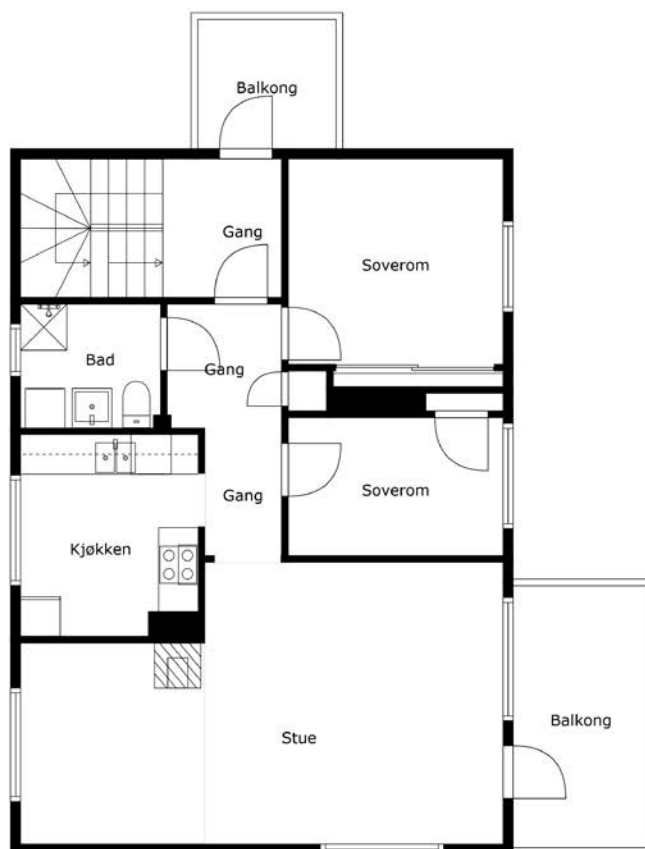


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















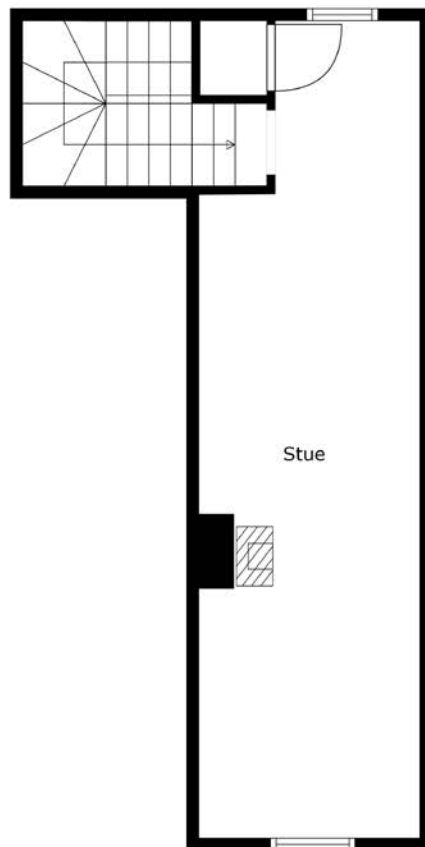


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skogveien 6, 1831 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81, bnr. 241, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13421-1049

Referansenummer: CX8214

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført i 1960. Leiligheten består av 2. etasje og loftetasje som til sammen er på 102 m² Primær-rom. Felles gang på ca. 8 m². Halvpert av dobbel garasje på ca. 19 m².

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ny takstein i 2021.

- Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.
- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
- Taknedløp og renner antatt tilkoblet dreneringen.
- Luftehatt med blikk over tak.
- Ingen snøfangere, foruten over balkong til andre etasje.
- Ingen innfestingstrinn, stigetrinn og ev. feieplattform.
- Yttervegger i pusset Siporex. Inngangspartiet og påbygget i 1. etasje er utvendig kledd med panel.
- Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform. Undertak er besikket fra kott i loftsetasjen.
- Karmer og rammer i tre. 3- lags isolerglass. Alle vinduer er nye fra 2020. Stuevindu med fastkarm fra 2025.

Ett vindu i loftsetasjen må byttes og har TG3. Kostnadsestimat for utskifting av dette vinduet er kr. 10.000 - kr. 50.000,-. Forventet levetid for isolerglass er 20 - 30 år. Ytterdør i teak med sidefelt i glass til felles inngangsparti. To nyere balkongdører med 3- lags energiglass.

- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger i treverk med undergulv i PVC duk med Royal terrassebord på 8 kvm mot syd og 4 kvm mot øst. Rekkverkene er pusset opp med overflatebehandlede våtromsplater fra Litex.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

- Gulv med fliser, eikeparkett og laminat.
- Vegger med malt panel, tapet og beiset panel.
- Himlinger med malte plater, malt strie og ospepanel.
- Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. etasje, 2. etasje og loftetasje. Det er tatt kontroll av planavvik i stue i andre etasje. Ingen avvik registrert på befaringstidspunktet.

- Malte tretrapper med sving. Rekkverk på en side.
- Formpressede hvite dører med tre speil. Det er ikke lyd/branddør fra fellesgang til trappegang til andre etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og vegger med fliser i marmor. Servant i Elvestein på skap i eik. Vegghegt wc. Dusjhjørne med forheng. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er pusset opp uten dokumentasjon i 2006. Tilstrekkelig fall.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra Ikea i heltre utførelse med grå glatte fronter. Dobbelt skyllekum med ett greps blandebatteri.

Innredningen består av benkeskap og overskap samt en barrløsning på vegg mot stue. Det er en fin kombinasjon av skap, skuffer og hyller i innredningen. Heltre bjørk benkeplater. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kaffemaskin. Ventilator med hette i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkkenet.
- Elektrisk avtrekksvifte på badet.
- Automatsikringer.
- Digital strømmåler.
- 32 AMP hovedsikring.

Oppvarming:

- Elektriske varmekabler på badet.
- Peisovn i stue og i loftstue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av 1433,8 kvm felles eiet tomt. Tomten er eiet 50/50 av seksjon 1 og 2. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, hekk og singlet gårdsplass. Deler av tomten er inngjerdet. Parkering i garasje og i gårdsplassen. Takstmann har ikke mottatt seksjonering eller oversikt over disponering av utearealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

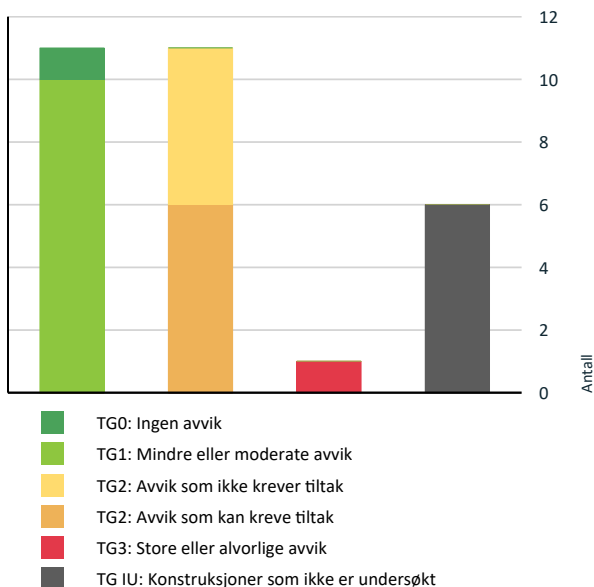
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

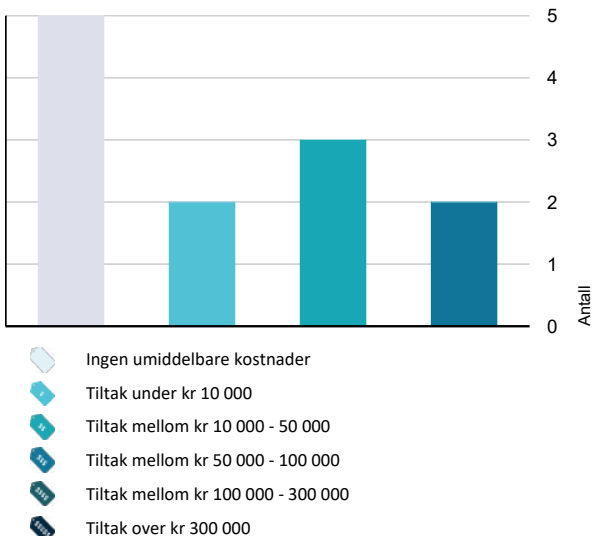
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ny takstein i 2021.

- Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
- Taknedløp og renner antatt tilkoblet dreneringen.
- Luftehatt med blikk over tak.
- Ingen snøfangere, foruten over balkong til andre etasje.
- Ingen innfestingstrinn, stigetrinn og ev. feieplattform.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger i pusset Siporex. Inngangspartiet og påbygget i 1. etasje er utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform. Undertak er besiktiget fra kott i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er tegn til at det har vært lite eller ingen lufting i konstruksjonen. Det er halogen downlights i himling på loft. Metallbokser til innkassing av downlights. I følge eier er lufting utbedret ifb med omlegging av takstein i 2021.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Karmer og rammer i tre. 3-lags isolerglass. Alle vinduer er nye fra 2020. Stuevindu med fastkarm fra 2025.

Ett vindu i loftsetasjen må byttes og har TG3. Kostnadsestimat for utskifting av dette vinduet er kr. 10.000 - kr. 50.000,-. Forventet levetid for isolerglass er 20 - 30 år.

Dører

Ytterdør i teak med sidefelt i glass til felles inngangsparti. To nyere balkongdører med 3-lags energiglass.

- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen brann/lyddør fra felles trappegang i første etasje og til trapperom til andre etasje. Ei heller inn til leiligheten i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannndør må monteres. Det er ukjent om krav til branncelle er opprettholdt ifb med oppbygging av trapperom til andre etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkonger i treverk med undergulv i PVC duk med Royal terrassebord på 8 kvm mot syd og 4 kvm mot øst. Rekkverkene er pusset opp med overflatebehandlede våtromsplater fra Litex.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med tre trinn opp til felles inngangsdør. Rekkverk på en side. Vegg på motsatt side.

Andre utvendige forhold

Det er ingen rømningsstige fra loftet.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv med fliser, eikeparkett og laminat.
Vegger med malt panel, tapet og beiset panel.
Himlinger med malte plater, malt strie og ospepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. etasje, 2. etasje og loftetasje. Det er tatt kontroll av planavvik i stue i andre etasje. Ingen avvik registrert på befaringsstidspunktet.

TG 2 Pipe og ildsted

- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
- Vedovn i stue og loftstue.
- Alle sider på pipe er tildekket. Det er antatt synlige sprekkdannelser i pipe på to synlige sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det kan tydes på noe horisontale sprekkdannelser i pipe foruten sprekker i overgang mellom vegg/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tapet på pipe bør fjernes for nærmere undersøkelse om det er sprekker i pipe eller ikke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper med sving. Rekkverk på en side.

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 utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Formpressede hvite dører med tre speil. Det er ikke lyd/brannør for fellesgang til trappegang til andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen brann/lyddør til seksjon 4.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres brann/lyddør til leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser i marmor. Servant i Elvestein på skap i eik. Vegghengt wc. Dusjhjørne med forheng. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er pusset opp uten dokumentasjon i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Ospepanel i himling. Glassbyggerstein i dusjsone.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Det anbefales på generelt grunnlag å installere dusjkabinett da badet er ca. 15 år gammelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Antatt smøremembran. Ingen dokumentasjon. Hjelpesluk under baderomsinnredning.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler drenering fra vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med forheng og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal type vaskemaskin), stilfull baderomsinnredning med toppmontert vask og blandebeholder, speil innebygd i nisje med to downlights, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad grunnet alder på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Trappegang og yttervegg ligger mot dusj-sone. Kjøkkeninnredning ligger mot vegg med vaske og toalett.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra Ikea i heltre utførelse med grå glatte fronter. Dobbel skyllekum med ett greps blandebeholder. Innredningen består av benkeskap og overskap samt en barrløsning på vegg mot stue. Det er en fin kombinasjon av skap, skuffer og hyller i innredningen. Heltre bjørk benkeplater. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kaffemaskin. Ventilator med hette i rustfritt stål.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Avtrekksvifte er funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Kobberrør.

TG IU Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG IU Ventilasjon

- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkkenet.
- Elektrisk avtrekksvifte på badet.

TG IU Varmesentral

Elektriske varmekabler på badet.
Peisovn i stue og i loftstue.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kott på loftet.

TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

- Automatsikringer.
- Digital strømmåler.
- 32 AMP hovedsikring.
- Hovedinntak på loftet.
- Ingen informasjon om installatør på kursbetegnelse eller informasjon om dimensjon på ledninger.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt leirmasser i området. Eksakt utførelse av grunn og fundamenter er ikke dokumentert.

Drenering

Boligen er drenert om i 2013.

- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

Støpt betongplate uten isolasjon og fuktsperre mot grunn. Antatt grunnmur i betong. Kjellervegger er ikke inspisert da seksjonen ikke har tilgang til kjeller.
Tilbygg på ringmursfundament/Betongdragere. Ingen tilgang.

Bygninger på eiendommen

1/2-part av vertikaldelt dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

1/2-part av frittliggende dobbel garasje. Støpt betongplate på faste masser. Bindingsverksvegger utvendig kledd med panel. Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform tekket med betongtakstein og shingel. Motorisert vippeport i treverk. Besiktiget fra bakkeplan. Garasjen er nylig oppusset. TG 2 grunnet alder på garasjens opprinnelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
2. Etasje	77			77	12
SUM	102				12
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue		
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang		

Kommentar

Felles gang i første etasje på ca. 8 kvm som ikke er medtatt i arealberegningene. To kott i knevegger på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen står registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Seksjon 1 & 2 ble opphevet 14.03.2002. Eiendommen er seksjonert 02.02.2006 med seksjon 3 & 4. Det er bemerket at det kun er innvendig dør fra felles gang til trapperom til leiligheten i andre etasje. Det er også kun innvendig dør til leiligheten i andre etasje. Det er ingen brann/lyddør til seksjon 4. Takstmann har ikke fått forelagt informasjon om oppbygging av trapperom og det antas at krav om branncelle mellom enhetene ikke er i henhold. På seksjonerings tegninger er trapperom i boligen fra kjeller til loft inntegnet som fellesareal. Vedrørende byggetegninger foreligger det byggetegninger for enkeltgarasje, ikke dobbelgarasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny himling i fellesgangen. Nye overflater på balkonger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

1/2-part av vertikaldelt dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	102	0
1/2-part av vertikal delt dobbel garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Cato Andre Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	81	241		4	1434 m ²	Ifølge Norges eiendommer	Eiet

Adresse

Skogveien 6

Hjemmelshaver

Holt Cato Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fra leiligheten er det kun 1,1 km til sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, apoteker, vinmonopol, banker, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, kulturhuset, matbutikker og Askim handelspark, Askimtorget kjøpesenter, gågate, jernbane- og busstasjon, m.m.

Det er 33 minutter med tog til Ski og 57 minutter med tog til Oslo S. Det er ca. 41 minutter med bil fra Askim til Ryenkrysset i Oslo. I Askim har du fine rekreasjonsmuligheter blant annet i Åsermarka og på Rudsmåsan, Romsåsen gruver, nærhet til Trømborgfjalla i Eidsberg, ca. 30 minutter til Sverige og ca. 30-35 minutter til idylliske Son og Drøbak.

Askim er en by i Indre Østfold kommune. Den grenser i vest og nord til Spydeberg, i øst til Trøgstad og Eidsberg og i sør til Skiptvet. Byen fikk bystatus i 1996 og har ca. 16 000 innbyggere. Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad ble slått sammen til én kommune fra 1. januar 2020, til Indre Østfold kommune og består av ca. 45 000 innbyggere.

Adkomstvei

Delvis privat og kommunal vei.

Tilknytning vann

Antatt offentlig nett via privat fordelingsnett. Jrf. megleropplysninger.

Tilknytning avløp

Antatt offentlig nett via privat fordelingsnett. Jrf. megleropplysninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til sydsideplanen. Planid. 012419630001.

Om tomten

Andel av 1433,8 kvm felles eiet tomt. Tomten er eiet 50/50 av seksjon 1 og 2. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, hekk og singlet gårdsplass. Deler av tomten er inngjerdet. Parkering i garasje og i gårdsplassen.

Tinglyste/andre forhold

- Eiendommen er seksjonert 02.02.2006. Sameiebrøk 76/201.
- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 04.07.1956.
- Erklæring/avtale vedrørende tilleggsdel tinglyst 02.02.2006.
- Bestemmelse om vannledning tinglyst 12.10.2017.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
970 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2021	
2	30.12.2021	
3	03.01.2022	
4	03.01.2022	
5	03.01.2022	
6	03.01.2022	
7	15.09.2025	
8	15.09.2025	
9	17.09.2025	
10	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX8214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250197	

Selger 1 navn
Cato Andre Hektoen Holt

Gateadresse	
Skogveien 6	

Poststed	Postnr
ASKIM	1831

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 boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250197

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: CAHH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av flislegger, men har ingen dokumentasjon på dette.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble fornyet i 2007

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Lekkasje fra liten balkong ned i inngangsparti. Utbedret og ordnet av Follo tak i 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun av faglærte, men har ingen dokumenter på dette.

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

Beskrivelse

Eitilsyn i 2024, hvilket ble godkjent.

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

Gjort utbedring og oppgradering på dugnad med faglærte tilstede.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1113250197

Tilleggskommentar

Boligen er påkostet og i meget god stand!

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250197

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato André Hektoen Holt	7aeeb3dc7759d6b3d350 dc4385c87af234b78fcd	19.09.2025 09:09:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250197

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Skogveien 6 - Nabolaget Gurud - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gurud	6 min
Totalt 10 ulike linjer	0.5 km
Askim stasjon	12 min
Linje R22	0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	16 min
249 elever, 17 klasser	1.3 km
Moen skole (1-7 kl.)	21 min
187 elever, 11 klasser	1.8 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.)	23 min
158 elever, 10 klasser	2 km
Rom skole (1-7 kl.)	6 min
215 elever, 13 klasser	2.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
644 elever, 34 klasser	1.2 km
Askim videregående skole	12 min
850 elever, 47 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

Askim VGS - Østfold fylkeskommune	9 min
Askim Rutebilstasjon Indre Østfold	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

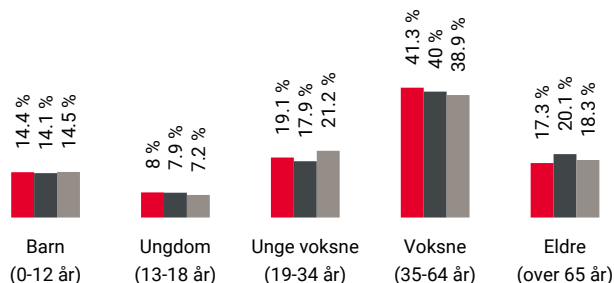
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	9 min
34 barn	0.7 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	15 min
110 barn	1.3 km
Prestenga barnehage (1-5 år)	17 min
104 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vammaveien	10 min
Coop Extra Askimtorget	13 min
PostNord	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Askim videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min	0.6 km
	Frosterudveien - balløkke Ballspill	15 min	1.2 km
	Invictus treningssenter	4 min	
	Askim treningssenter	8 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Askimtorget

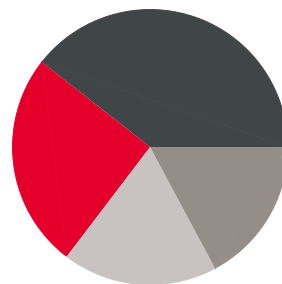
13 min



Boots apotek Askim

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

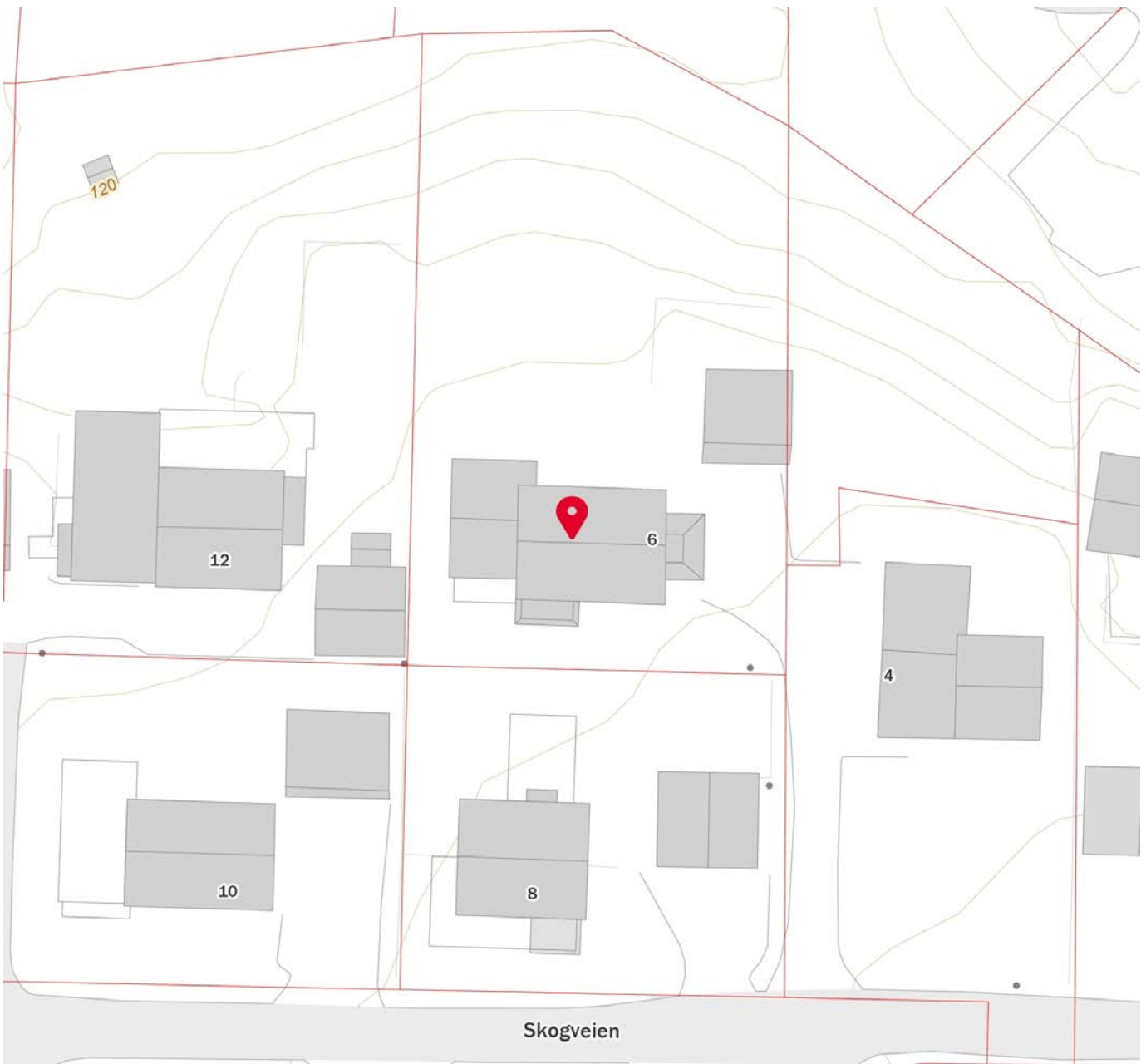
Gurud

Askim

Norge

Sivilstand

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





Returneres etter tinglysing til

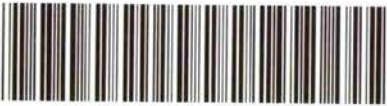
TODAY EIENDOMSNEGLING AS
Pb 486
1502 MossBegjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
TINGLYST
(stryk det som ikke passer)

02 FEB. 2006

HEGGEN OG FRØLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 832

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0124 ASKIM	81	241	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer ²⁾)	Navn	Ideell andel ³⁾
250476 [REDACTED]	SAMIR MOUSA	112
020177 [REDACTED]	JAMILA HAJI	112
		
Doknr: 832 Tinglyst: 02.02.2006 Emb. 001 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3	B	125/201	B	15				27				39			
4	B	76/201	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				201				= nevner:				201			

4. Supplerende tekst⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
KJELLER INNGÅR I SEK 3. LOFT INNGÅR I SEK 4. VINDFANG OG TRAPPEROMSGANG ER FELLES AREAL. TOMT ER FELLES AREAL. GARASJE ER DELT. VESTRE DEL INNGÅR I SEK 4. ØSTRE DEL INNGÅR I SEK 3	

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Askim 24/1-06	Samir Mousa	Jamila Haji

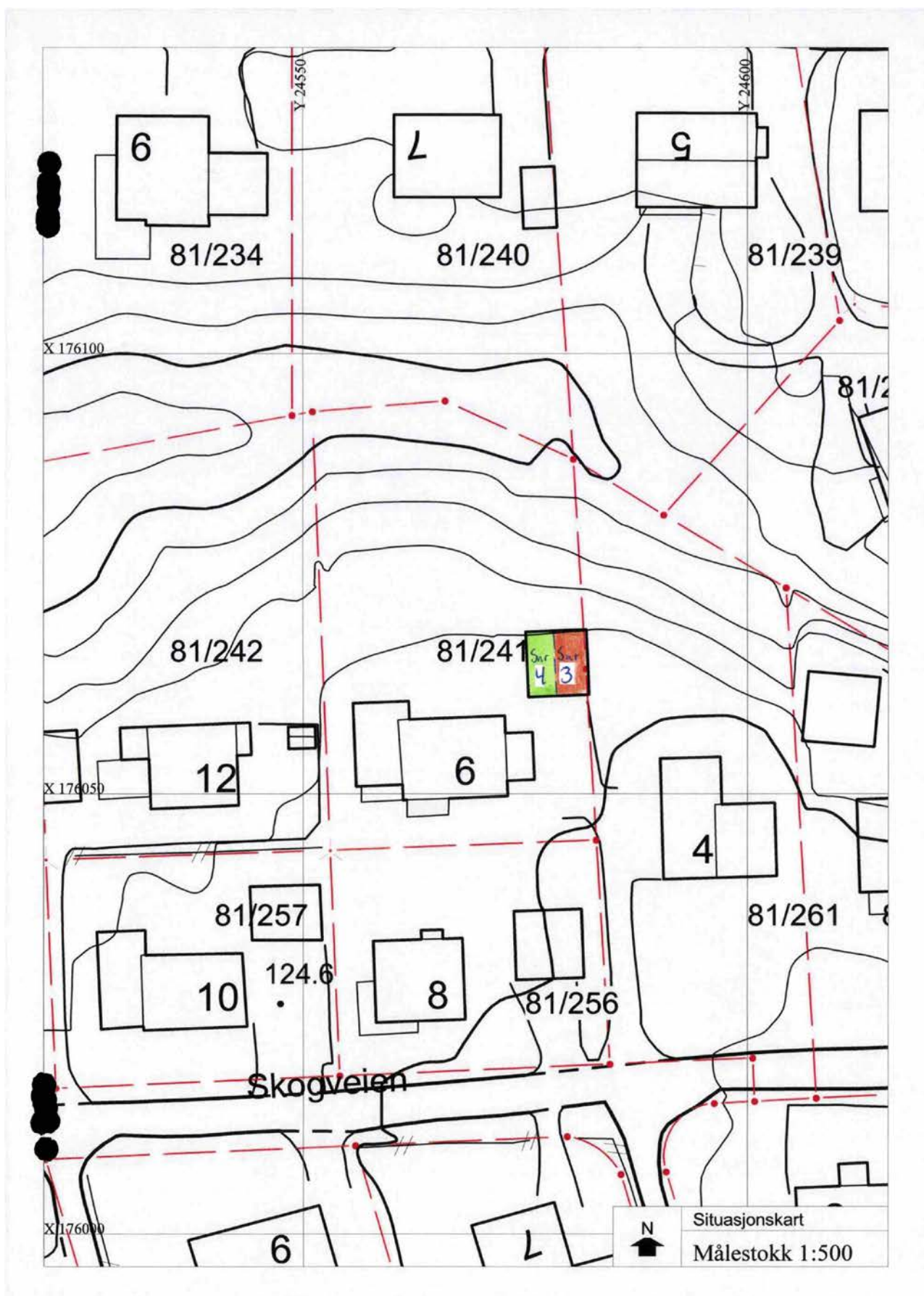


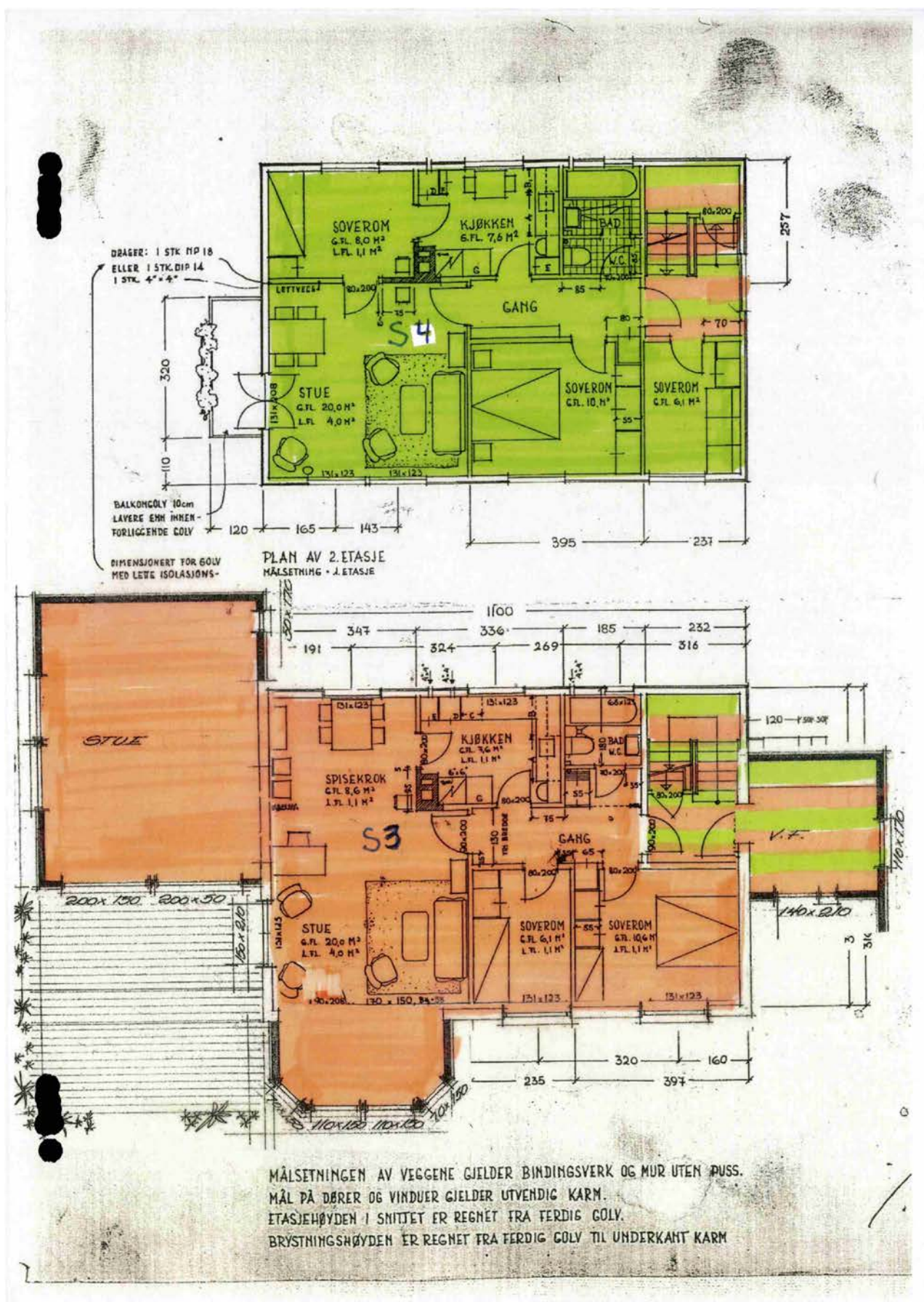
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

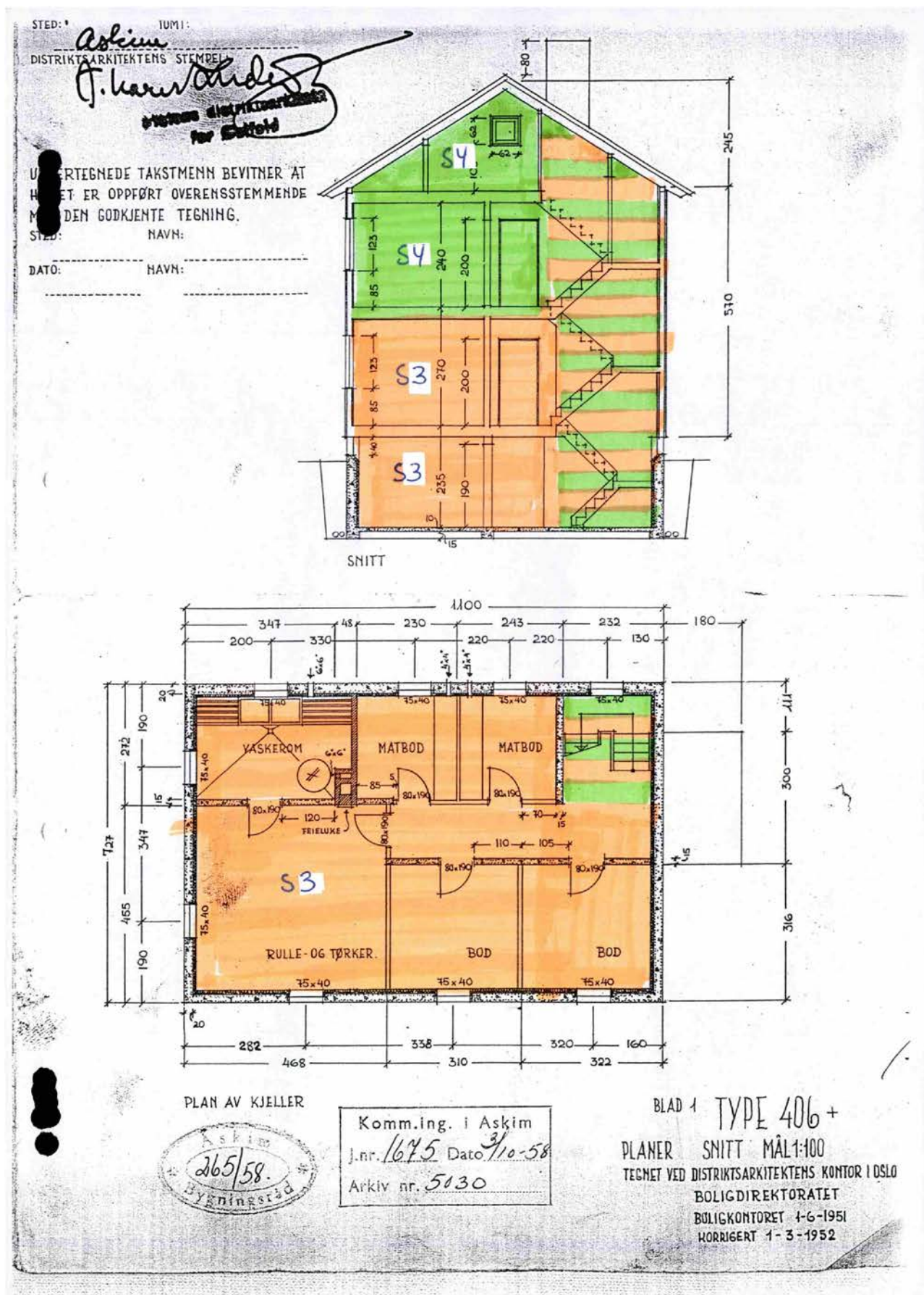
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
81	241
ASKIM kommune	
Dato	Stempel og underskrift
30.01.06	 ASKIM KOMMUNE BYGGESAK OG REGULERING

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.









Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Eierdommen selges fri for pengeforpliktelser.
Det er kun dette grunn som selges

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Hskim 20/3. 2002

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ludvig J. Østbye

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

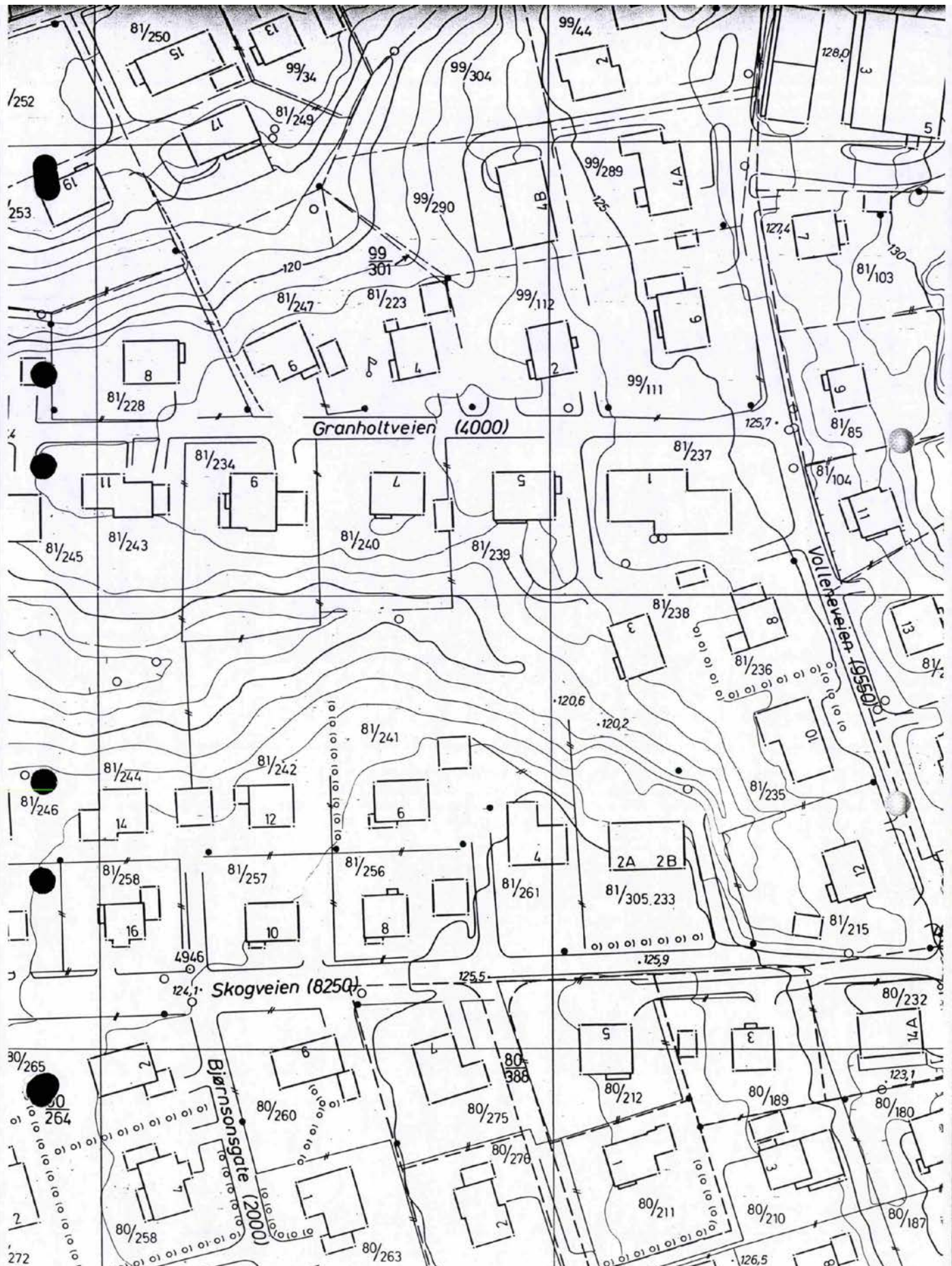
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jan Fredrik Mørhødt JAN FREDRIK MORTVEDT

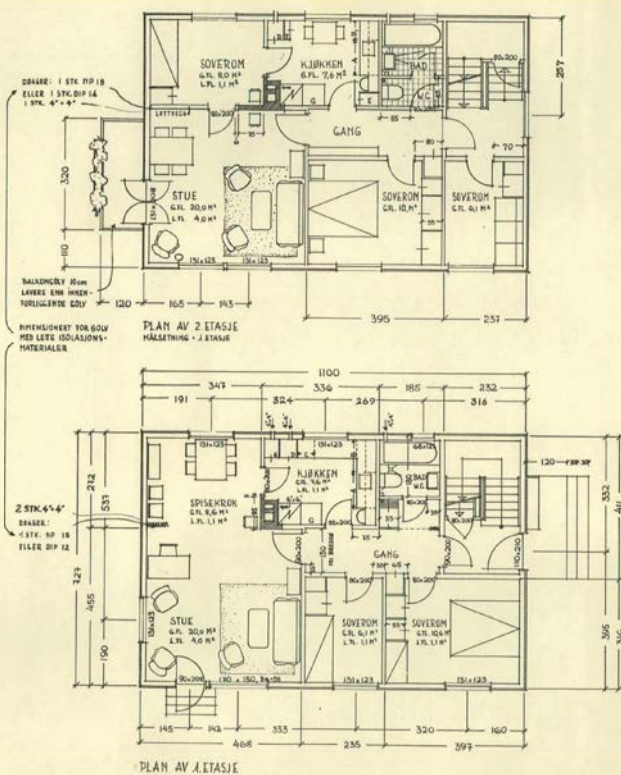
Adresse
Utvædtn 14, 1859 Slitu

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Alexander Skarvingrud ALEXANDER SKARVINGRUD

Adresse
ÅSTEDEN 47, 1860 TRØGSTAD

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

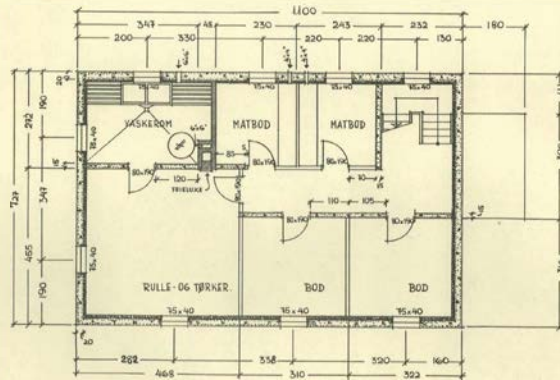
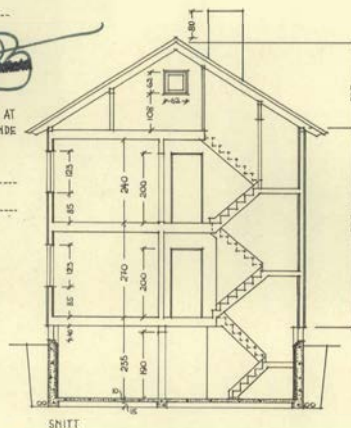




MÅLSETNINGEN AV VEGGERE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BYGNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM

BEGRETT: *B. P. Rosen & A. Rullestad*
STED: *Askim*
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
T. Haugen
Statens distriktsarkitekt for Oslo

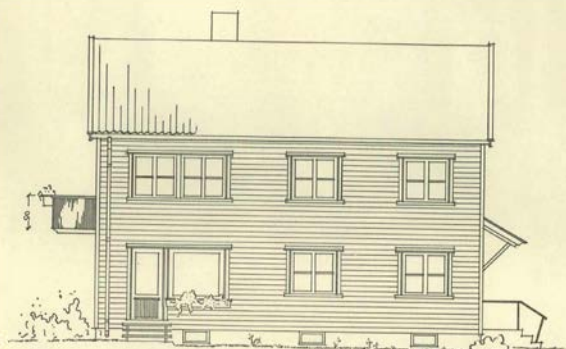
UNDERTEGNEDE TAKSTEMMEN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIGNING.
STED: NAVN:
DATO: NAVN:



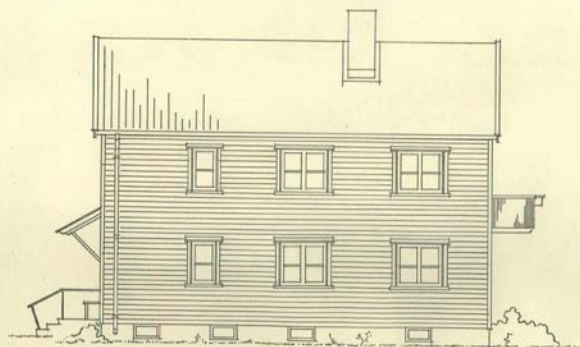
Askim
265/58
Bygningsråd

Komm.ing. i Askim
J.nr. 1645, Dato 21.10.58
Arkiv nr. 5130

BLAD 1 TYPE 406 +
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTOR 4-6-1951
HØRREBERT 1-5-1952



UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIGNING.

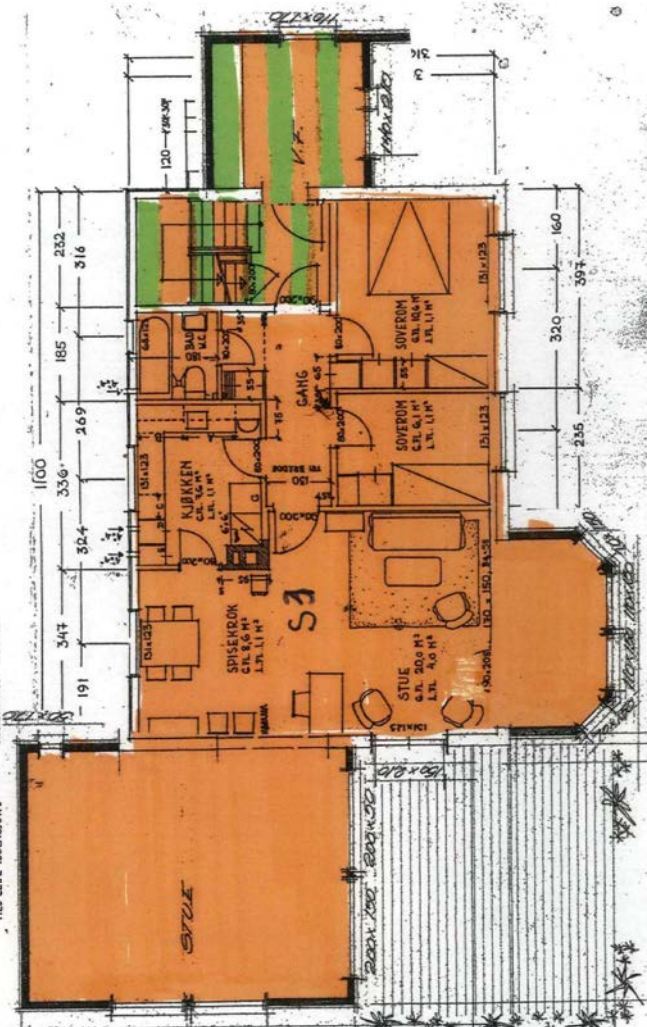
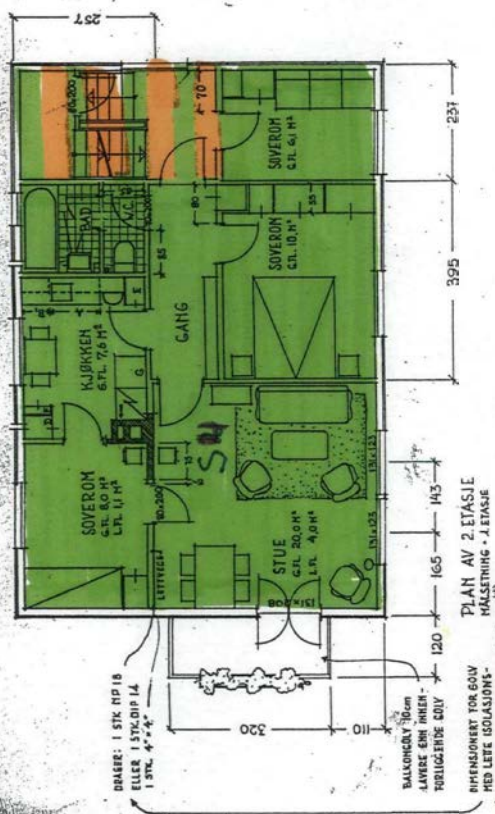


FASADE NORD

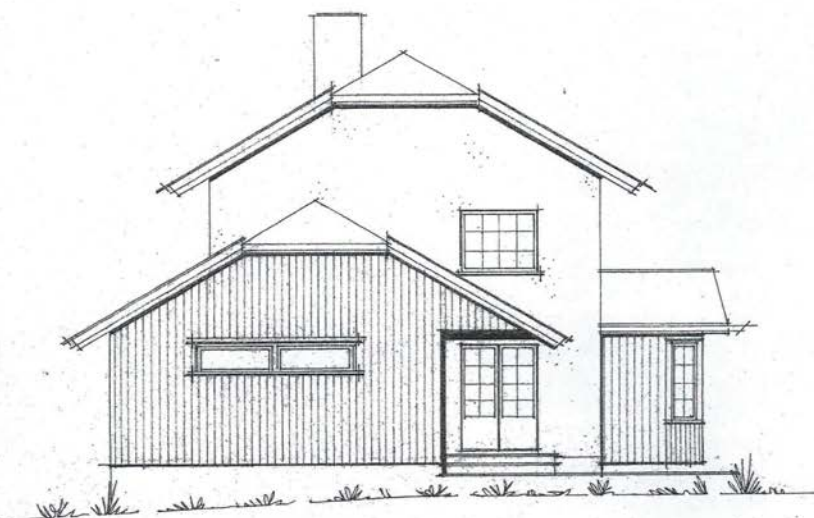
Askim
265/58
Byggningsråd

Komm.ing. i Askim
J.nr. 1675 Dato 3/11-58
Arkiv nr. 5830

BLAD 2 TYPE 40b +
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951



MALETTNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MAL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJESHYDEN I SMITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV
BRYTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM



VEST

BYGNINGSJE'EN I ASKIM
3.12.85

BIRGER FOSSEN, 1800 ASKIM

TILBYGG TIL BOLIG PÅ EIENDOMMEN
HELLTUN, G NR 81, B NR 241.

ASKIM KOMMUNE
TEKNIISK ETAT

FASADER
M = 1:100

03.10.85 25. NOV 85

ARKIV NR 511

ASKIM 20-11-85

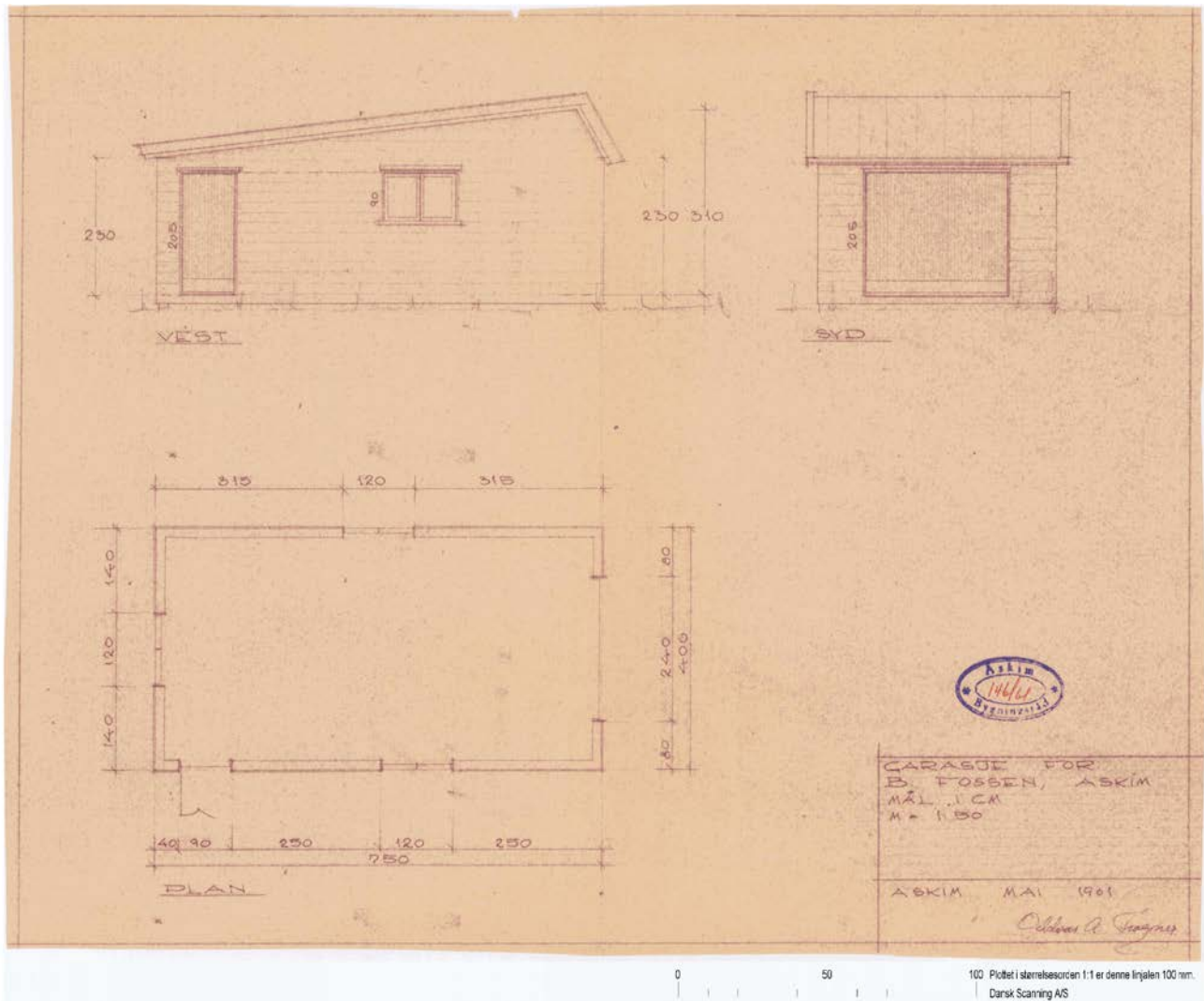
O. Foss



SVD







Jnr. 579/60.

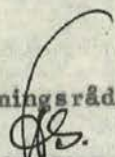
LN/BS.

Herrer Birger Fossen og Alf Rullestad,
Heltun, Gurud,
A s k i m.

Vedr. eiendommen Heltun gnr. 81 bnr. 241.

Ovennævnte eiendom er besiktiget, en fant intet vesentlig å bemerke.
Ferdigattest er utstedt og sendt murm. Olaf Tangen.

Askim bygningsråd, 14/6-1960.


H. Sira.

L. Nordeng.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Skogveien 6		81/241		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg/endring	Bolig	25.11.85	3.12.85	ref.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Birger Fossen		SKogveien 6, 1800 Askim		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Oddvar Frogner		Trøgstadvn. 23, 1800 Askim		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
"				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

[Handwritten signature]

Sted og dato	Stempel
Askim, 11.2.1987	<i>[Handwritten signature]</i> Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



Eiendomskart for eiendom 3118 - 81/241//4



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 434,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6606705,82	Øst	621584,9
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6606705,42	621601,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			10,82	
2	6606729,214	621599,696	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,88	
3	6606735,442	621585,108	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,86	
4	6606733,842	621570,197	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)			15,00	
5	6606684,06	621573,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			49,89	
6	6606686	621603,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			29,94	
7	6606694,64	621602,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			8,67	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skogveien 6
1831 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer**Telefon:** 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre