

A modern kitchen interior featuring white cabinetry, a large window with a black frame, and a dark wood floor. The kitchen is equipped with a built-in oven and a range hood. The ceiling has recessed lighting. The overall design is clean and minimalist.

aktiv.

Kirkebyåsen 32, 1866 BÅSTAD

Ny og moderne enebolig på ett plan – vannbåren varme, 4 soverom, stor vestvendt terrasse og høy teknisk standard!



Eiendomsmegler

Nofel Alexander Aarsteinsen

Mobil 403 06 071
E-post Nofel@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 600 000,-
Total ink omk.:	Kr 4 600 000,-
Selger:	Irs Invest AS
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2025
BRA-i/BRA Total	133/133 kvm
Tomtstr.:	1080 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 726, bnr. 73
Oppdragsnr.:	1102250043

Ny og moderne enebolig på ett plan – vannbåren varme, 4 soverom, stor vestvendt terrasse og høy

Velkommen til Kirkebyåsen 32 – en helt ny og moderne enebolig fra 2025, med gjennomtenkt planløsning og høy teknisk standard. Her får du alt på ett plan, med 4 soverom, eget vaskerom, separat WC og et delikat bad bygget etter TEK17. Boligen holder en gjennomgående god standard med blant annet vannbåren gulvvarme via luft-til-vann varmepumpe, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og integrerte hvitevarer på kjøkken fra IKEA. Store vindusflater og åpen løsning mellom kjøkken og stue skaper gode lysforhold og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på hele 58 m² – perfekt for late sommerdager og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger i et nyere og barnevennlig område i Båstad, med gode solforhold og kort vei til både natur og hverdagsfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	51
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 133 m² Bolig

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1080 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningen er oppført på flatt terreng på sprengfylling over fjell. Sprengfyllingen består av grove, godt drenerende masser, som gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilnærmet flat tomt, tilfredsstillende fall fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kirkebyåsen, et rolig og landlig boligområde i Båstad i Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og har nærhet til skog og turterreng. Avstanden til Mysen og øvrige servicetilbud er kort med bil.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.05.2025 av Holtet Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger forklarer i egenerklæringskjema: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Dette er et nytt hus.

Innhold

Alt på et plan: Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom Teknisk rom, Bod

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Vestvendt terrasse på ca. 58 m² med adkomst fra stue. Gulvet er utført med rillede impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk. Utbygger informerer om at dette vil bli montert i enighet med kjøper.

Forhold som har fått TG3:

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Ja. Kommentar: Det mangler brannslukningsapparat.

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

Ja, Kommentar: Det er ikke montert røykvarslere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Biloppstillingsplass og carport på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er etablert vannbåren gulvvarme, tilkoblet luft-til-vann varmepumpe.

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 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 726, bruksnummer 73 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:

3118/726/73:

21.05.2025 - Dokumentnr: 568722 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Askim AS

Org.nr: 932 672 065

Elektronisk innsendt

03.05.2010 - Dokumentnr: 314249 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:726 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1771930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:126 Bnr:73

01.01.2024 - Dokumentnr: 230905 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:726 Bnr:73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.05.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.05.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan: 012219720001 Navn: Kirkebyåsen øst

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Området eiendommen ligger i er regulert til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 01.06.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 600 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 700 (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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf

4 500 Kommunale opplysninger

19 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nofel Alexander Aarsteinsen

Eiendomsmegler

Nofel@aktiv.no

Tlf: 403 06 071

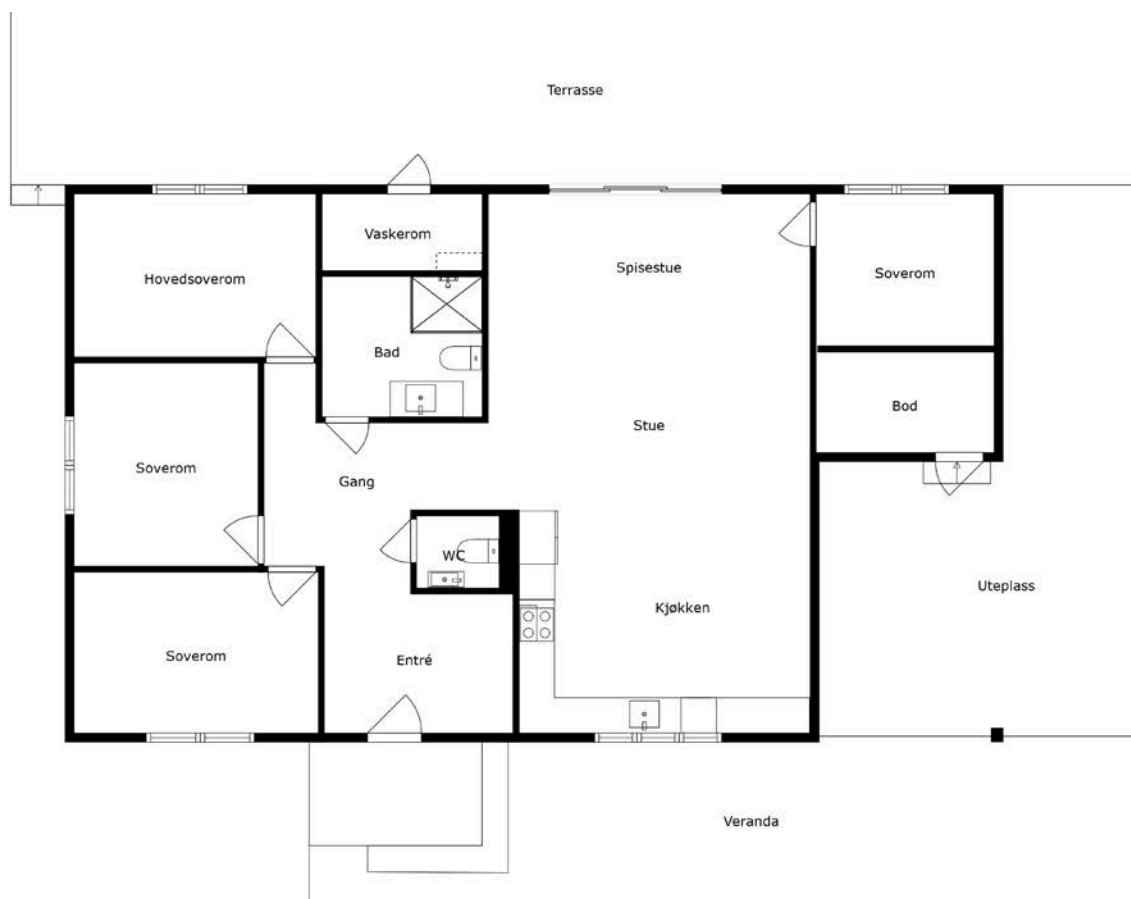
Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim

Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

03.06.2025





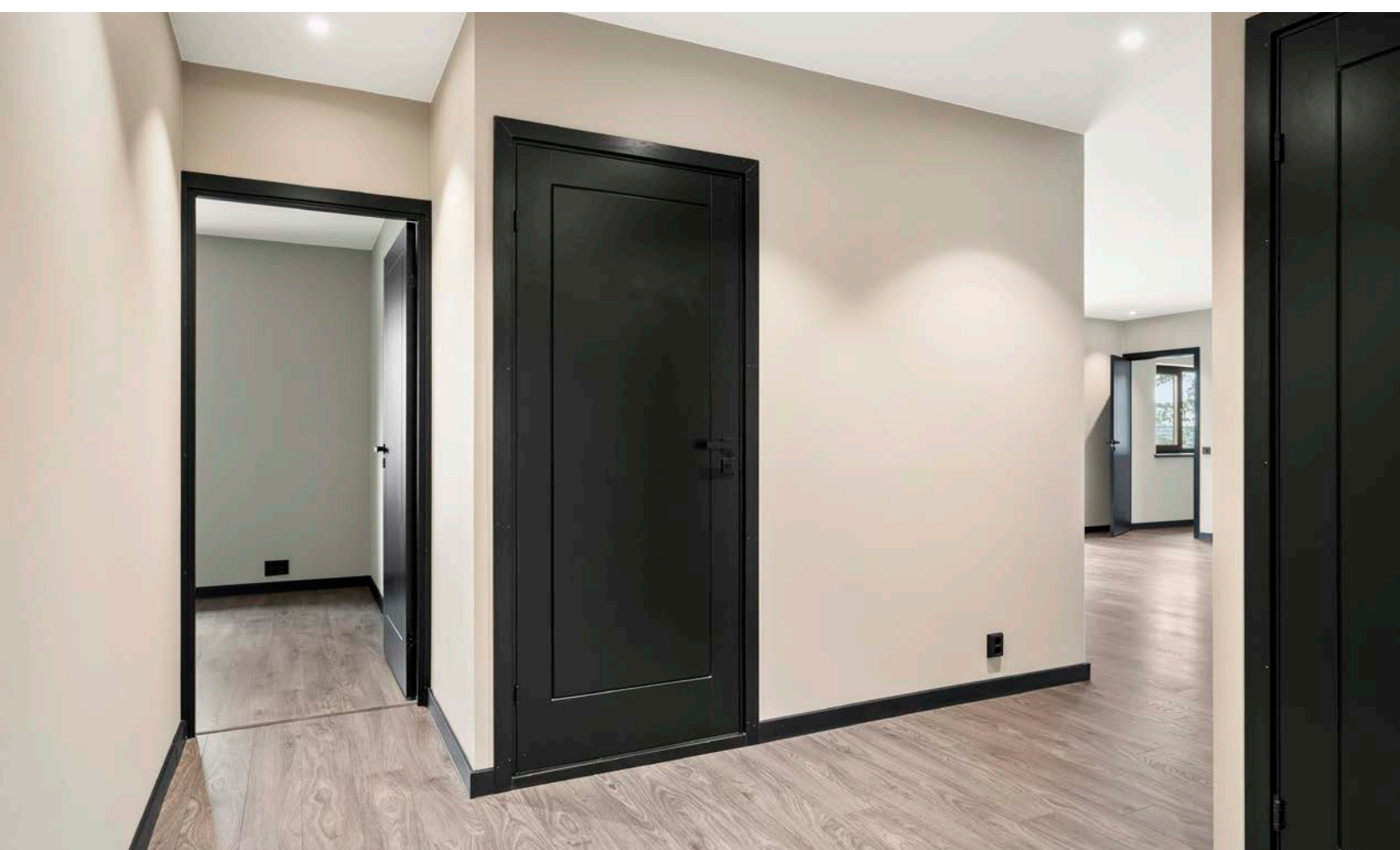


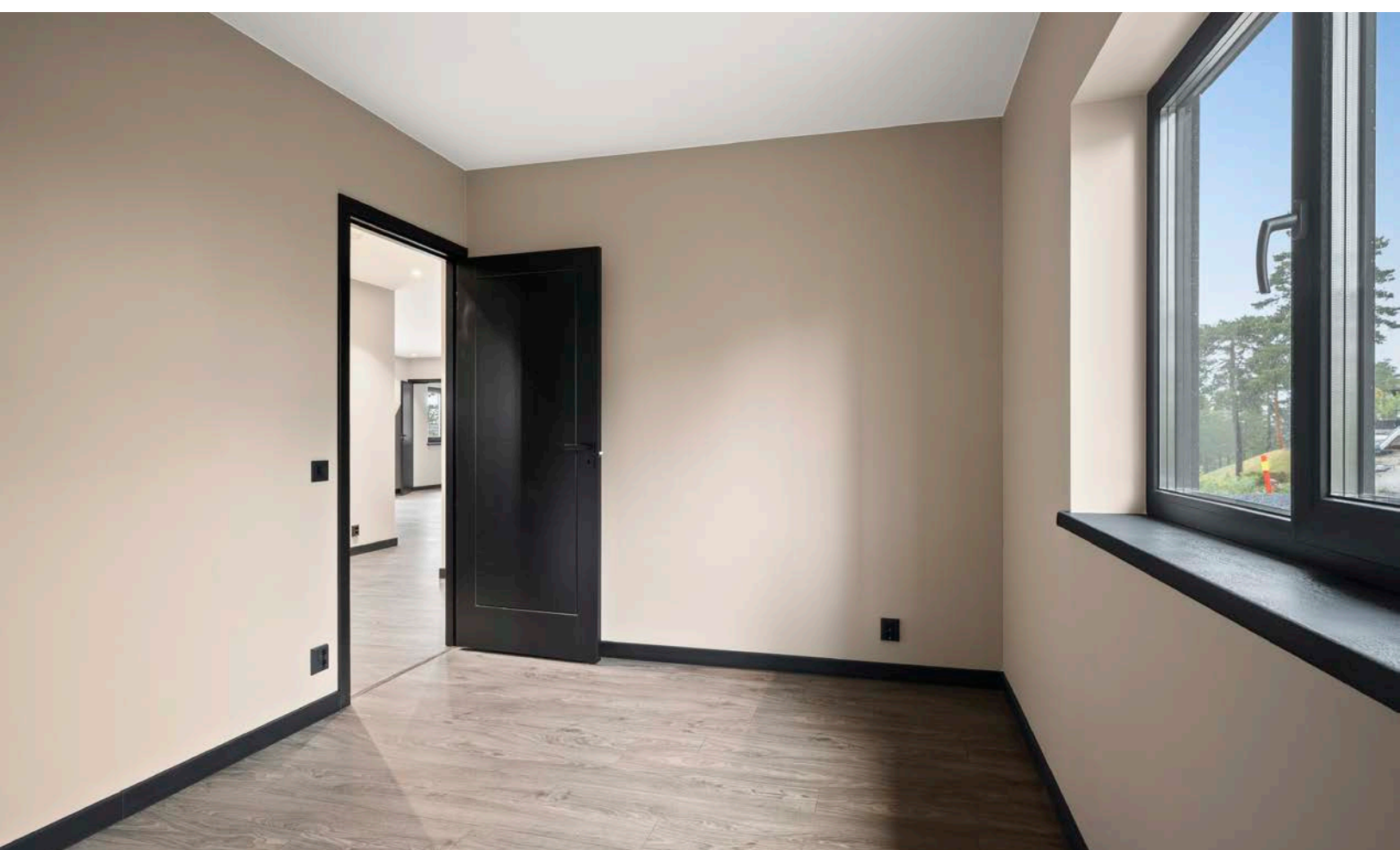


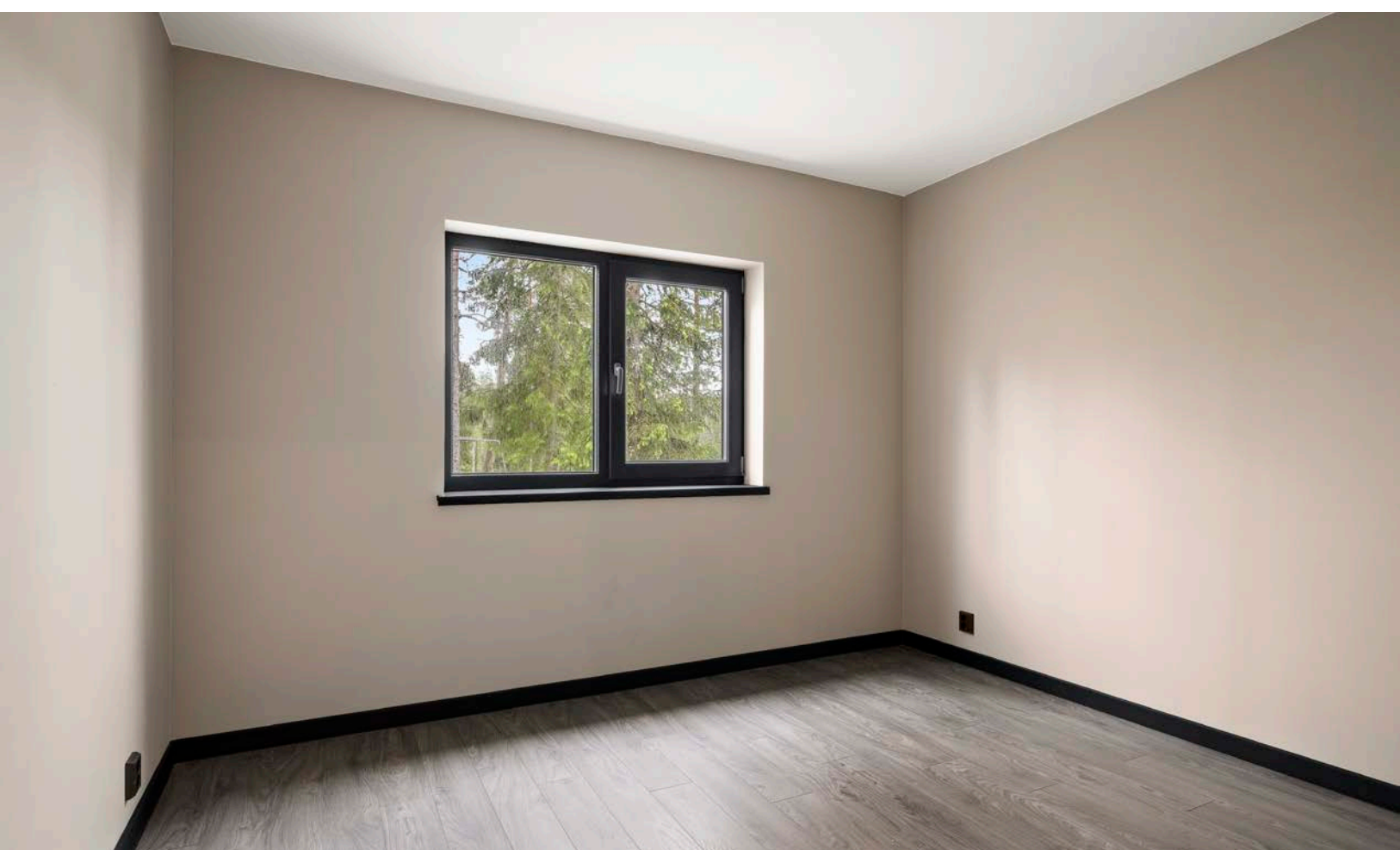




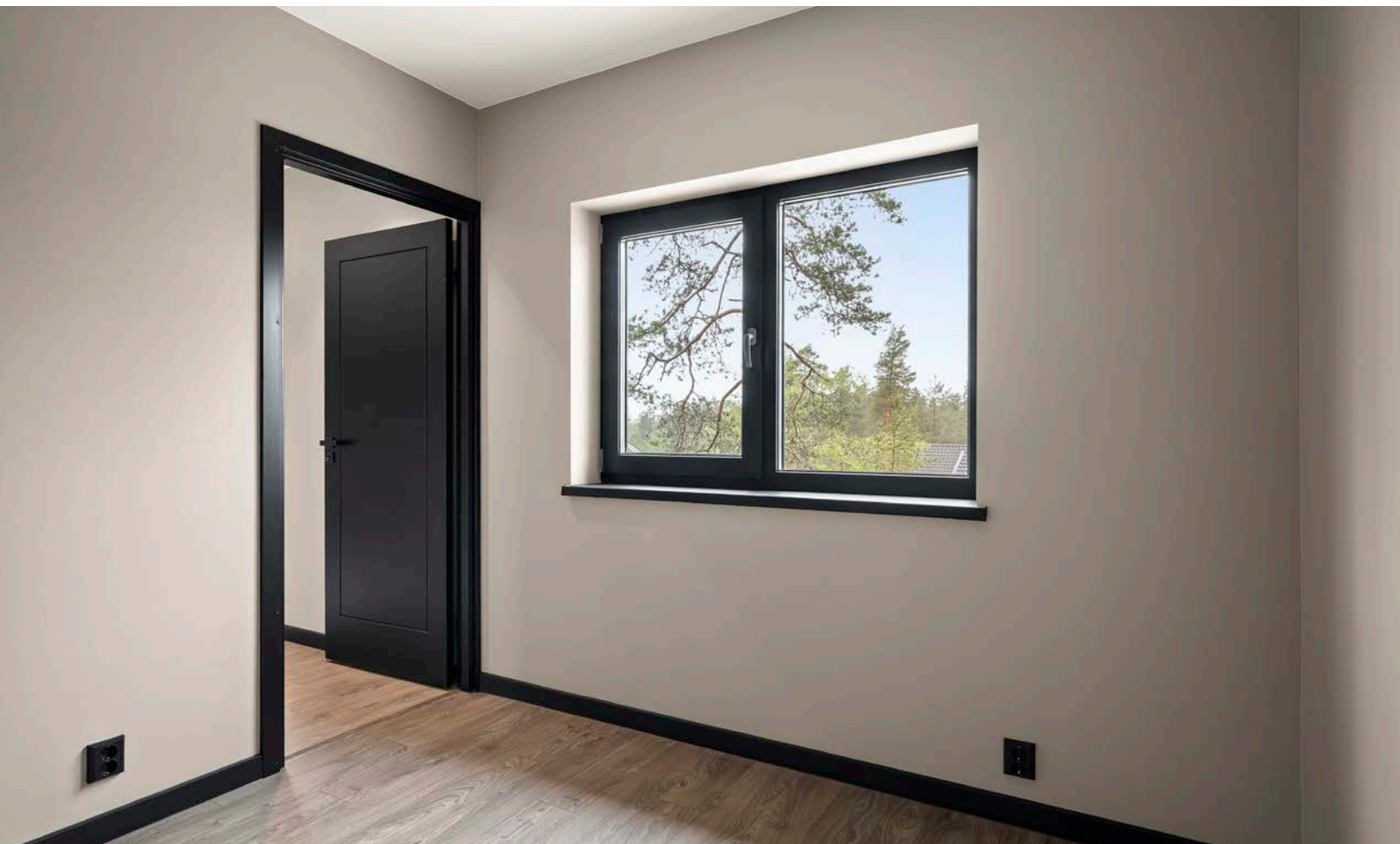


















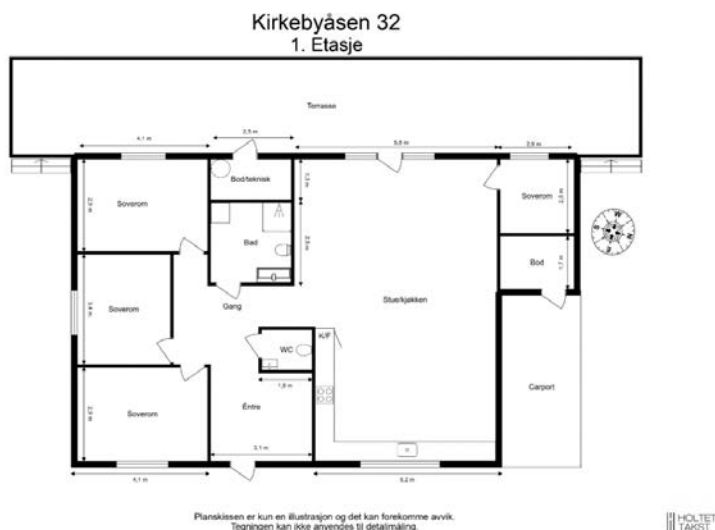


Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Kirkebyåsen 32, 1866 BÅSTAD
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 726, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 22342-1130

Referansenummer: OX1542

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias
Holtet



HOLTET
TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
- Verdi- og lånetakst.
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145



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

Kirkebyåsen 32 er en frittliggende enebolig fra 2025 med alt på ett plan. Bygget er oppført på støpt grunnmur og plate, med bindingsverkskonstruksjon og fasade kledd med liggende kledning med stein-belagte kontrastfelt. Taket er av sperrekonstruksjon (saltak) dekket med pappshingel. Vinduer og dører er av PVC og 3-lags isolerglass. Fra stuen er det adgang til en vestvendt terrasse på ca 58 kvm.

Innvendig har bygget flis og laminat på gulv, vegger og himlinger kledd med sparklet og malt gips, samt moderne detaljer som svarte stikkontakter og lysbrytere. Kjøkkenet er levert av IKEA, med slette fronter i hvit utførelse og integrerte hvitevarer. Det er 1 bad og 1 toalettrom. Badet har en tidløs utførelse med flislagte overflater og himling av malt gips.. Boligen holder en god standard med moderne løsninger og innredning. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med pappshingel og er besiktiget fra taknivå. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er saltak med W-takstoler og kaldtloft. Bygningen har malte PVC vinduer med 3-lags isolerglass. Hovedytterdør er av treverk og balkongdør er av PVC med 3-lags isolerglass. Fra stuen er det adgang til vestvendt terrasse på ca. 58 m². Terrassen er utført med impregnerte terrassebord som senere er beiset.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, samt fliser i entré og bad.
Vegger: Sparklet og malt gips.
Tak: Sparklet og malt gips.
Gulv mot grunn er av støpt betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Innvendige dører er speil-profilerte med svart utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget, samt en tilluftspalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter i hvit utførelse. Innredningen består av høyskap og benkeskap. Benkeplaten er laminert med nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Baderomsplater og gips på vegger, flislagt gulv. Vegghengt toalett og vegghengt servantinnredning med overhengende speil med belysning. Avtrekksventil i himling og tilluftspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i ekstern bod. Det er etablert vannbåren gulvvarme, tilkoblet luft-til-vann varmepumpe. El. Anlegget i leiligheten er utført iht. NEK 400-2018. Det er i hovedsak skjulte kabelføringer. Sikringsskap plassert i ekstern bod, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på flatt terreng på sprengfylling over fjell. Sprengfyllingen består av grove, godt drenerende masser, som gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilnærmet flat tomt, tilfredsstillende fall fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

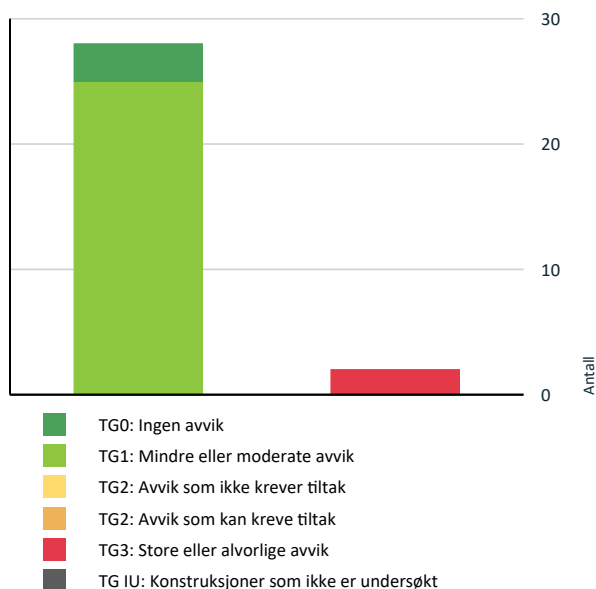
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

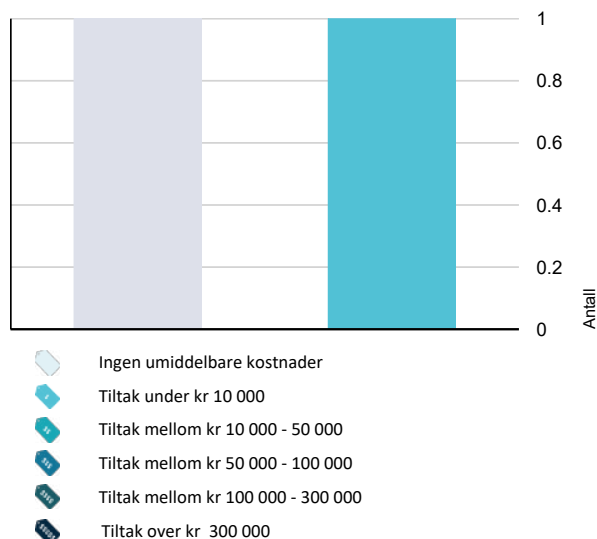
[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

Bygget er oppført i 2025 og fremstår med en god standard på overflater og innredning. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold

Bygget er ferdigstilt i 2025 og det er benyttet materialer og løsninger med lange vedlikeholdsintervaller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Nedløp og beslag

Takrenner nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål med svart utførelse.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og kontrast-felt med steinforblending.

Vinduer

Bygningen har 2-veis PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i grå utførelse og 2-veis balkongdør i PVC med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 58 m² med adkomst fra stue. Gulvet er utført med rillede impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk. Utbygger informerer om at dette vil bli montert i enighet med kjøper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbygger vil montere rekkverk etter kjøpers ønske, og det vil derfor ikke påløpe ytterligere kostnader for kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

Overflater

Gulv: Laminat, fliser i éntre og bad.

Vegger: Sparklet og malt gips.

Tak: Sparklet og malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn er av støpt betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom.

4mm fra hjørne til hjørne.

2mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

5mm fra hjørne til hjørne.

2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.



! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Innvendige dører

Det er speil-profilerte innvendige dører med svart utførelse.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt hengslede dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget, samt en tilluftspalte under dørbildet.

ETASJE > BAD

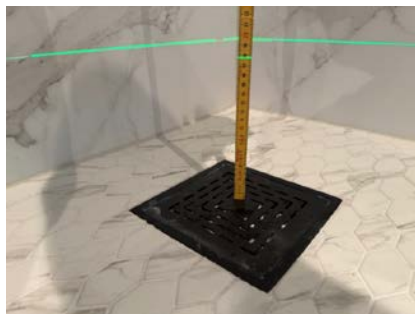
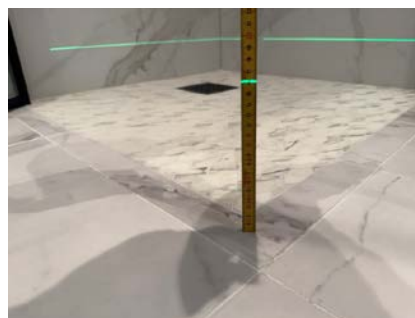
! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speilskap med belysning, veggmontert toalett, hengslede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget, samt en tilluftsspalte under dørbildet.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt da våtrommet er under 5 år. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter i hvit utførelse. Innredningen består av høyskap og benkeskap. Benkeplaten er laminert med nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Baderomsplater og gips på vegger, flislagt gulv. Vegghengt toalett og vegghengt servantinnredning med overhengende speil ed belysning. Avtrekksventil i himling og tilluftspalte under dørbild.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra Systemair. - Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken, bad og bod.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i ekstern bod.

1 TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme, tilkoblet luft-til-vann varmpumpe.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El. Anlegget i leiligheten er utført iht. NEK 400-2018. Det er i hovedsak skjulte kabelføringer. Sikringsskap plassert i ekstern bod/teknisk, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Tilstandsrapport

Ja Det mangler brannslukningsapparat.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Ja Det er ikke montert røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

! TG 1

Fuktsikring og drenering

Bygningen er oppført på flatt terreng på sprengfylling over fjell. Sprengfyllingen består av grove, godt drenerende masser, som gir naturlig avrenning og hindrer oppsamling av vann mot grunnmur. Det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Forholdene vurderes som tilfredsstillende.

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 0

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt, tilfredsstillende fall fra grunnmur.

! TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

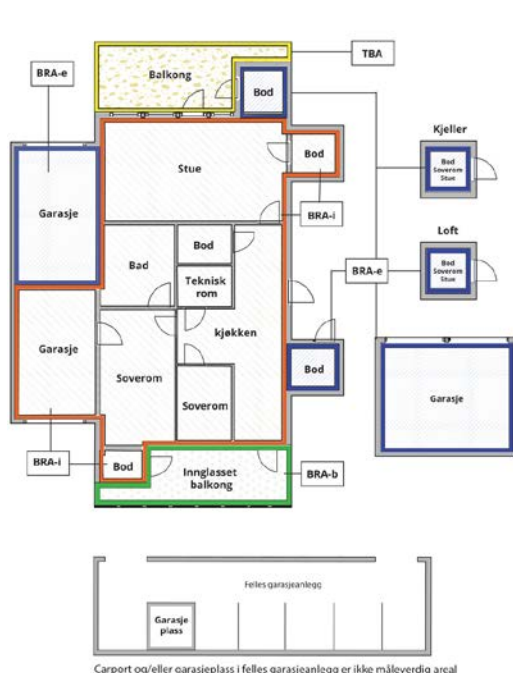
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	122	8		130	58
SUM	122	8			58
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom	Teknisk rom, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	726	73		0	1080 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkebyåsen 32

Hjemmelshaver

Irs Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kirkebyåsen, et rolig og landlig boligområde i Båstad i Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og har nærhet til skog og turterreng. Avstanden til Mysen og øvrige servicetilbud er kort med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
480 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	
2	30.05.2025	
3	02.06.2025	

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/OX1542>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250043	
Selger 1 navn	
Siim Irs	
Gateadresse	
Kirkebyåsen 32	
Poststed	Postnr
BÅSTAD	1866
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1102250043

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dette er et nytt hus.

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: 1102250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siim Irs	ec82a2a01ef5d84b50353 c64e4b6452ab8d598ae	03.06.2025 08:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1102250043

- 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

Kirkebyåsen 32 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Kirkebyåsen Linje 401, 466, 468, 469, 477, 490	7 min 0.6 km
Slitu stasjon Linje R22	18 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Båstad skole (1-7 kl.) 116 elever, 9 klasser	17 min 1.6 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 8 klasser	9 min 8.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 18.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	25 min 22.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

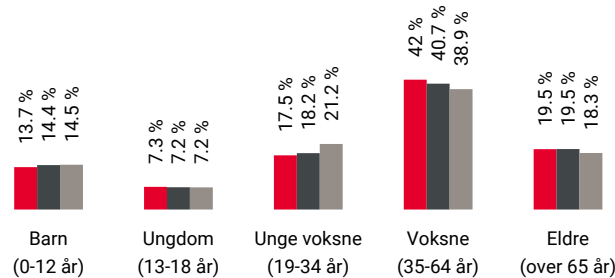
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstad	1 052	500
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	18 min 1.6 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 8.2 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 8.2 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Rema 1000 Trøgstad	8 min



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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



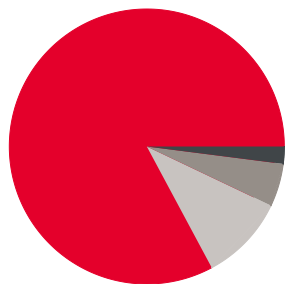
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

⚽	Båstad skole	18 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.6 km	
⚽	Båstad idrettsplass	4 min	🚗
	Fotball	2.1 km	
🚴	Sporty Fitness	8 min	🚗
🚴	A.C.E Xpress Mysen	21 min	🚗

Boligmasse



82% enebolig
2% rekkehus
5% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

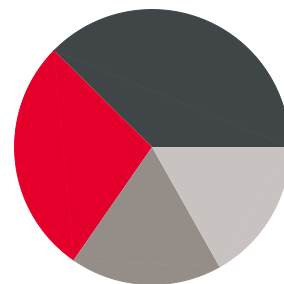
17 min 🚗



Apotek 1 Trøgstad

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



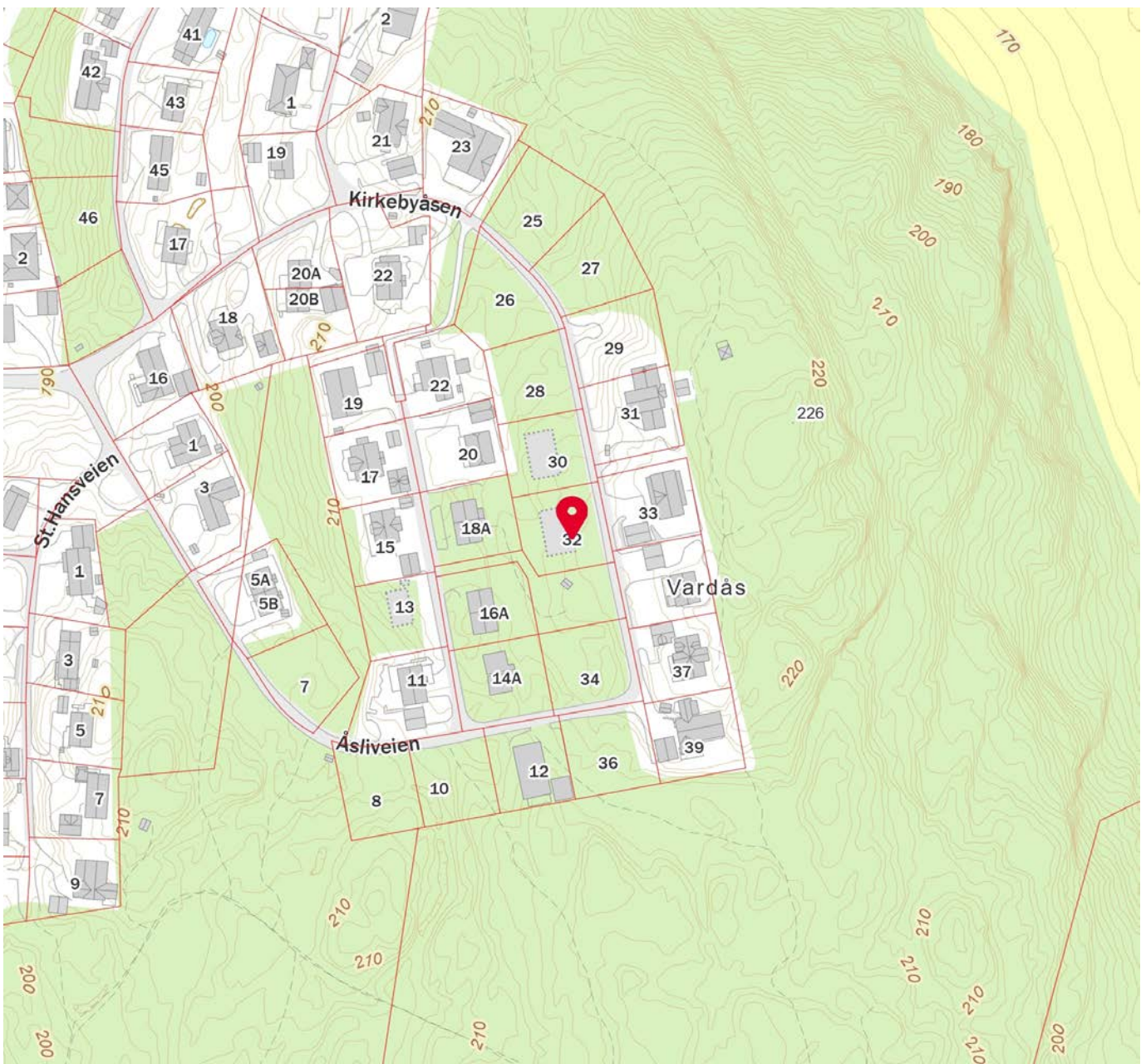
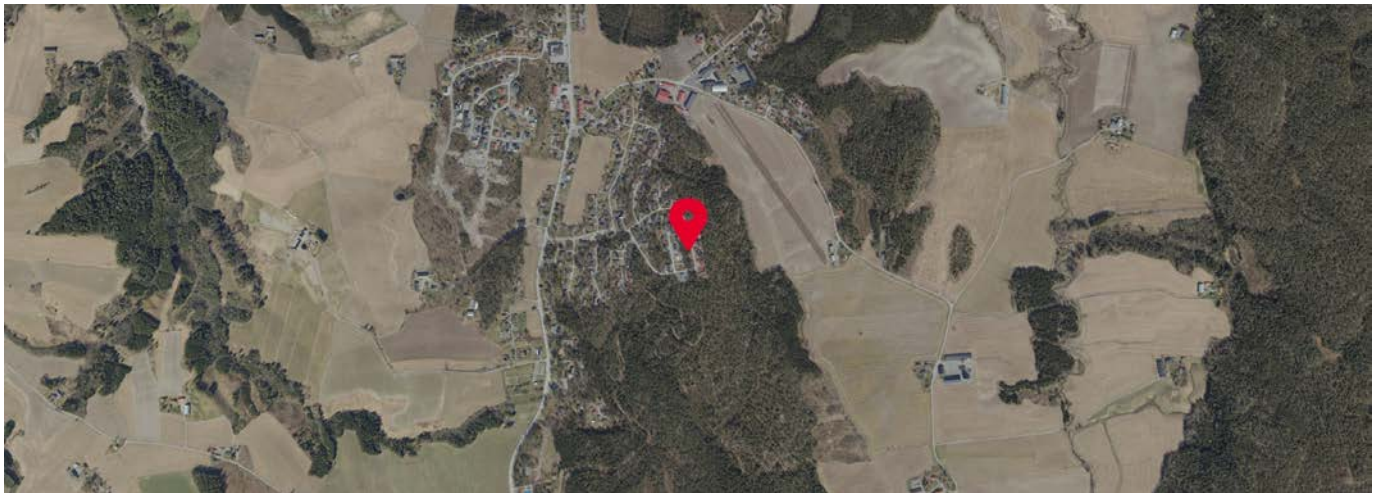
0%

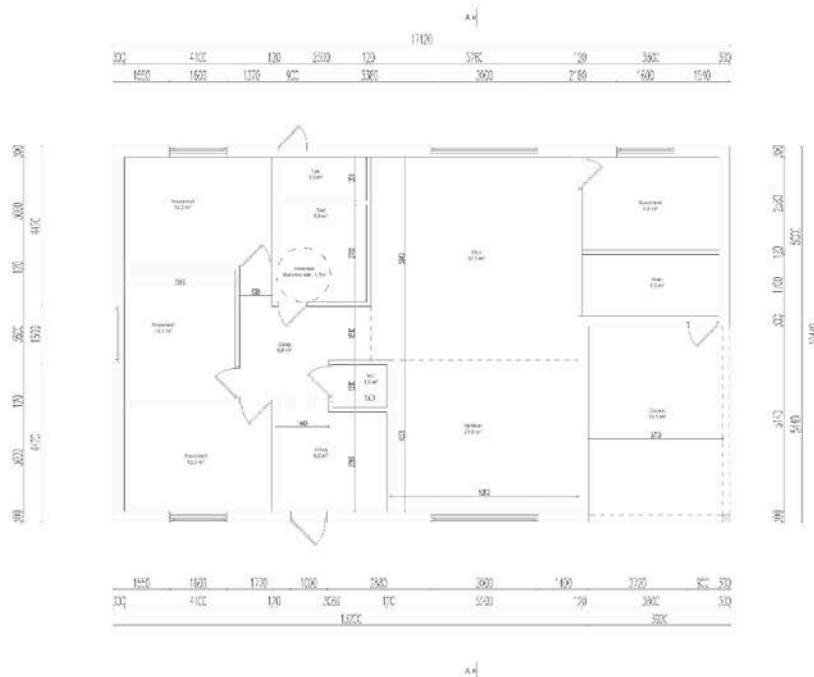
43%

Båstad
Indre Østfold kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Room	[m ²]
Soverand	12.3
Soverand	11.1
Soverand	12.3
Soverand	6.8
Stue	22.5
Kjøkken	21.6
Ung	9.0
Ung	9.0
Ung	9.9
WC	0.8
Room	0.5
ek	0.0
Total	135.8

SIIMAN SERVICE OÜ Teguri 55, Tartu 50104, Estonia Reg. nr.: 12082552 MTR: EEP004238 KMKR nr.: EE101502067 E-mail: kristo@siiman.com		KIRKEBYÅSEN 32, INDRE ØSTFOLD	
PRJKTENT: 001 KRISTO ANSLAN SIIM IRS TEGHNES DATO/TÄRVÄÖRNES DATO 26.10.2022		TEGHNES PLAN 1 ETG.	
TEGHNES NR. 01		PROJEKT NR. EM-7	SKALA 1:100



STA AS
Nygårdsbakken 3
1482 NITTEDAL

Deres ref.:

Vår ref.:
22/10626 - 13 / MONLUN

Dato:
09.05.2025

Gbnr 726/73 - Kirkebyåsen 32 - Enebolig - Ferdigattest

Tiltak:	Enebolig i en etasje
Byggested:	Gbnr 726/73 Kirkebyåsen 32
Tiltakshaver:	IRS INVEST AS
Ansvarlig søker:	STA AS

Tillatelse til tiltak ble gitt 13.03.2023.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.04.2025.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 366/25

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Det er også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som-bygget» tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: Offentlig

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Avløpsløsning: Offentlig

Antall boenheter: 1

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Monica Lund
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
IRS INVEST AS

Mottakere:
STA AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt, vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 21.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	726	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkebyåsen 32, 1866 BÅSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	1 080 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012219720001
Navn	Kirkebyåsen øst

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/12/19720001_Bestemmelser.pdf

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEBYÅSEN ØST, BÅSTAD I TRØGSTAD

§ 1

- a) Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- b) Det regulerte område er delt i:
 - A Områder for jordbruk, skogbruk og gartneri m.v.
 - B Friområder
 - C Områder for boligbebyggelse.
 - D Områder for offentlige og almennyttige formål.
 - E Områder for handel, kontor o.l.
 - F Områder for industri m.v.
 - G Trafikkområder.

A. Områder for Jord-, skogbruk og gartneri m.v.

§ 2

I områdene for jord-, skogbruk og gartneri m.v. kan bare oppføres og innredes bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdenes bruk og drift.

B. Friområder.

§ 3

I friområder kan bare oppføres og innredes bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdenes bruk som friareal. Det kan likevel oppføres transformatorbokser for den lokale elektrisitetsforsyning. Disse må ikke være til ulempe for områdenes bruk for friarealer. Ved skogbruksmessig drift av områdene må hensynet til områdenes bruk som friareal (park, lekeplass) gå foran forstmessige hensyn.

C. Områder for boligbebyggelse.

§ 4

- a) Bebyggelsen skal bestå av frittliggende enkelthus eller dobbelthus. Dobbeltthusene må ligge i felles nabogrense. På tomter med fall over 1:3 skal det likevel være anledning til å oppføre terrassehus, og på områder merket rekkehus eller kjedehus skal de angitte hustyper oppføres.

b) Som største etasjeantall tillates:

- for atriumshus 1 etasje
- for enkelt-, dobbelt- og kjedehus $1\frac{1}{2}$ etasje
- for andre hustyper, fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle

Underetasje kan tillates innredet til boligformål dersom terrengforholdene tillater dette og det kan skje innenfor rammen av byggeforskriftene.

- c) Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25. For tomter eller tomtegrupper der terrassehus skal bygges, kan der godkjennes en utnyttelsesgrad på 0.5.
- d) Der det tillates oppført rekke- eller kjedehus skal der ved utarbeidelsen av bebyggelsesplanen sørge for fri passasje gjennom områdene. Bebyggelsesplanen skal legges fram for bygningsrådet til godkjenning.
- e) Det forutsettes tilrettelagt for hver leilighet minst 2 biloppstillingsplasser i forbindelse med garasje/parkeringstak og gjesteparkering.

§ 5

Bygningsrådet kan for enkelte felt

- a) kreve at garasje/parkeringstak sammenbygges med bolighuset,
- b) kreve at bebyggelsen legges i byggegrensen, tilbaketrukket parallelt med byggegrensen eller at en bestemt møneretning skal holdes, samt at utførelsen skal være enhetlig,
- c) kreve at der opprettes felles antenneanlegg og forby oppsetting av separat utvendig antenne for de enkelte hus,
- d) bestemme hvorvidt gjerder og innhegninger skal tillates og i tilfelle godkjenne farge, høyde og utførelse.

§ 6

Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som foruten husets plassering viser følgende:

- a) adkomst og plassering av garasje/parkeringstak, selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.
- b) plassering av tørkestativ, søppelbeholder, permanente oljefat m.v.
- c) planering av tomten med kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger og planlagte beplantninger.

Situasjonsplanen må være godkjent av bygningsrådet før byggearbeider igangsettes.

D. Områder for offentlige og almennyttige formål.

§ 7

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

E. Områder for handel, kontor m.v.

§ 8

I områdene kan oppføres og innredes bygninger og anlegg for butikker, kontorer, spisesteder, overnattingssteder o.l. Bedrifter m.v. som antas å ville medføre ulemper for de omkringboende kan av bygningsrådet henvises til andre områder. Boliger kan tillates innredet i øverste fulle etasje.

§ 9

- a) Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer innenfor bygningslovens ramme.
- b) Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,5.

§ 10

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser etter kommunal vedtekt for parkeringsplasser. For boligene i området gjelder bestemmelsene i § 6 a.

§ 11

Bestemmelsene i §§ 5 og 6 gjelder så langt de kan anvendes, også for områder for handel, kontorer m.v.

F. Områder for industri m.v.

§ 12

I området tillates oppført og innredet bygg og anlegg for trelastbruk o.l. Eventuell annen bruk må godkjennes av bygningsrådet etter at helserådets uttalelse er innhentet.

Det skal likevel være anledning til å oppføre og innrede bolig for vaktmester, innehaver e.l.

§ 13

Områder utenfor byggerensene og et 5 m bredt belte langs grensen mot boligområder må ikke benyttes som lagerplass, men må gis parkmessing behandling.

§ 14

Lossing og lasting skal kunne foregå på bedriftens egen grunn. Bedriften skal videre på egen grunn sørge for garasjer eller biloppstillingsplasser tilsv. 1 biloppstillingsplass pr. ansatt ved bedriften til enhver tid, samt for bedriftens egne kjøretøyer. Disse arealer tillates ikke brukt som lagerplass.

§ 15

Bestemmelsene i §§ 5 og 6 gjelder så langt de kan anvendes også for område for industri m.v. Situasjonsplanen skal også vise arealer for av- og pålessing og for lagring av materialer.

G. Trafikkområder

§ 16

Arealer mellom frisihtlinje og vei skal utformes i samråd med vegmyndighetene.

Avsluttende fellesbestemmelser.

§ 17

Bygningsrådet kan kreve felles takutforming og bebyggelseshøyde for de enkelte felt. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet, som videre skal påse at bebyggelsen får en form og materialbehandling som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 18

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en utforming som skal godkjennes av bygningsrådet. Det må ikke plantes trær som etter bygning srådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller ferdselen. Eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 19

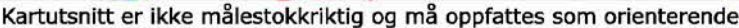
Kiosker, utsalgsboder og lignende innretninger kan bare oppføres der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omkringboende eller ferdselen.

§ 20

- a) Ved siden av reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse.
- b) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med bestemmelsene.

Stadfestet den 19/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



Topographic map of a rural area in Norway, showing contour lines, buildings, and roads. A red rectangle highlights a specific plot of land. A legend in the bottom left corner identifies various road types and features. A scale bar in the top right corner indicates 30 meters.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Annet gangareal

Map Labels:

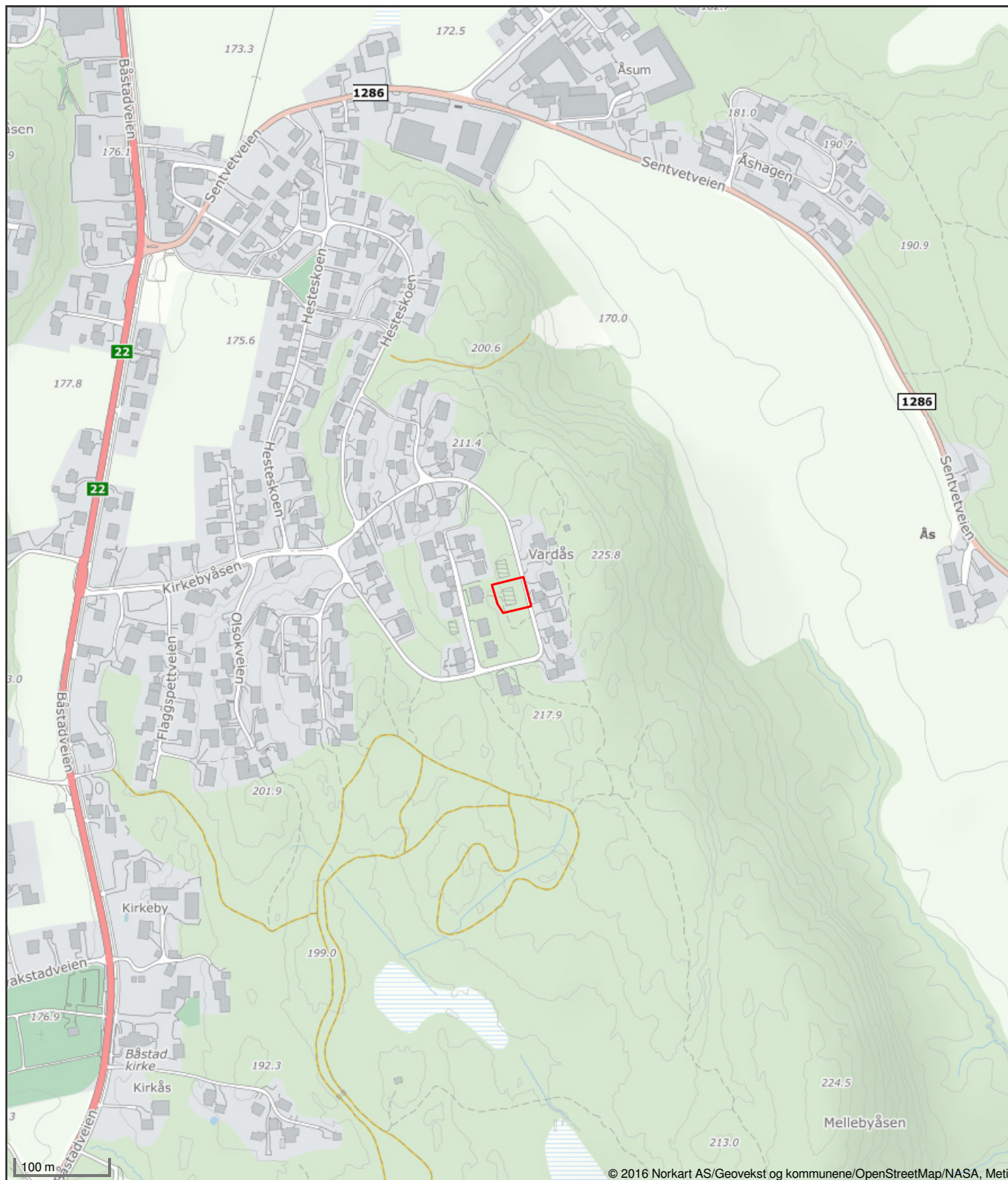
- Ustikken
- Kirkebyåsen
- Vardås
- Åsliveien

Scale: 30 m

Copyright: © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



Oversiktskart for eiendom 3118 - 726/73//



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.





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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkebyåsen 32
1866 BÅSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nofel Alexander Aarsteinsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 403 06 071
E-post: Nofel@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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