

aktiv.



Håkon Håkonssons vei 685, 1860 TRØGSTAD

Trøgstad - Koselig enebolig med fine uteplasser og kun 1,5 km til sentrum.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgaten 2
1850 Mysen

Trøgstad - Koselig enebolig med fine uteplasser og kun 1,5 km til sentrum.

Vi har gleden av å presentere denne fine eneboligen i Trøgstad!

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, trapperom, spisestue, stue

Kjeller: Trapperom, bod, vaskerom, kjellerstue, annet rom med sluk, soverom, teknisk rom, lagerrom, gang

Loft

Beliggenhet:

Eiendommen ligger rett utenfor Trøgstad sentrum. I sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett, Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, en kjent badeplass.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 950 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 73 750,-	Gnr./bnr.	Gnr. 626, bnr. 11
Total ink omk.:	Kr 3 024 990,-	Oppdragsnr.:	1108240246
Selger:	Tanja Shalevska Zorancho		
	Shalevski		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1963		
BRA-i/BRA Total	162/162 kvm		
Tomtstr.:	663.7 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	88
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m²

1. etasje

BRA-i: 93 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

663.7 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på 664 m². Eiendommen ligger i skrående tomt, pent opparbeidet med gruset vei frem til inngangsparti, kantstein, plen og diverse beplantning. Tomten er inngjerdet og har en port i tre. Det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord for avslapping på 10 m² og en romslig terrasse med overbygg på 33 m². Inngangsparti med trapper fra terreng opp til et overbygd repos på 10 m².

Beliggenhet

Eiendommen ligger i den sjarmerende bygda Trøgstad, beliggende i Indre Østfold kommune. Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med et landskap preget av skogkledde åser, innsjøer og åpne jordbruksarealer. Trøgstad er et ideelt sted for dem

som søker en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Trøgstad sentrum byr på et utvalg av nødvendige fasiliteter. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, postkontor, og hyggelige lokale spisesteder. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig og praktisk. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Trøgstad mange muligheter. Området har et nettverk av turstier, sykkelruter, og skiløyper om vinteren. Innsjøene Hæra og Øyeren er populære for fiske, bading og småbåtliv. Østfold har dessuten flere naturreservater der dyrelivet kan oppleves på nært hold. Trøgstad har gode transportforbindelser med kort vei til hovedveiene E18 og E6, som gir enkel adkomst til større byer som Oslo, Drammen og Sarpsborg. Det finnes også kollektivtilbud i form av bussruter som knytter bygda til nærliggende byer og tettsteder. Beboerne i Trøgstad er kjent for å ha et sterkt fellesskap. Det er flere lokale lag og foreninger, alt fra idrettslag til kulturforeninger, som bidrar til et sosialt og aktivt lokalmiljø. Trøgstad kirke og flere historiske landemerker gir området en rik kulturarv som mange setter pris på.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i den sjarmerende bygda Trøgstad, beliggende i Indre Østfold kommune. Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med et landskap preget av skogkledde åser, innsjøer og åpne jordbruksarealer. Trøgstad er et ideelt sted for dem som søker en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Trøgstad sentrum byr på et utvalg av nødvendige fasiliteter. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, postkontor, og hyggelige lokale spisesteder. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig og praktisk. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Trøgstad mange muligheter. Området har et nettverk av turstier, sykkelruter, og skiløyper om vinteren. Innsjøene Hæra og Øyeren er populære for fiske, bading og småbåtliv. Østfold har dessuten flere naturreservater der dyrelivet kan oppleves på nært hold. Trøgstad har gode transportforbindelser med kort vei til hovedveiene E18 og E6, som gir enkel adkomst til større byer som Oslo, Drammen og Sarpsborg. Det finnes også kollektivtilbud i form av bussruter som knytter bygda til nærliggende byer og tettsteder. Beboerne i Trøgstad er kjent for å ha et sterkt fellesskap. Det er flere lokale lag og foreninger, alt fra idrettslag til kulturforeninger, som bidrar til et sosialt og aktivt lokalmiljø. Trøgstad kirke og flere historiske landemerker gir området en rik kulturarv

som mange setter pris på.

Verditakst

Kr 2 850 000

Innhold

1.etasje: Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, trapperom, spisestue, stue

Kjeller: Trapperom, bod, vaskerom, kjellerstue, annet rom med sluk, soverom, teknisk rom, lagerrom, gang

Loft

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling. Rom i kjeller tilfredsstiller ikke kravene til oppholdsrom. Det er lempet på krav for overnevnte forhold til boliger som er søkt/oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Antagelig er flere av rommene i kjeller byggemeldt med sekundær arealer opprinnelig. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Flere av rommene i kjeller har høyde under tak på 1,9m, mens høyden under tak på vaskerommet måles til 1,85m.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

1.etasje:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Siporex yttervegger kledd med panel og tapet.

Himling: Malt panel med innfelte downlights.

Gulv: Laminat, flis og betong.

Vegger: Betong pusset og malt. Furupanel og malt panel i bod, kjellerstue og soverom.

Himling: Pusset og malt ytong/siporex elementer.

- Kjeller ble pusset opp i 2024. Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene.

Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med siderommet som også er å betrakte som et våtrom.

- Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert

noen større skader av betydning. Det påvises fliser i begge etasjer med bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak:

- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.
- Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass.

Ved synlige sprekker i fuger må det vurderes tiltak for utbedring.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate med innfelt kum i keramikk, belysning under overskap med glassdører og fliser på vegg over benkeskap. Platetopp og stekeovn er integrert, halvintegrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Ventilator med avtrekk til ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist krakelering og riss i servanten. Silikonfuger har svartesopp.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilatoren må utbedres.

Bad 1.etasje:

Romslig bad i 1.etasje med flislagt gulv og vegg. Badet har innredning i gammel stil med heltre benk, toppmontert servant, speil og vegg-belysning. Dusjhjørne med veggmontert dusjdør i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er montert lampe i tak, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vite.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Det er synlig smøremembran over klemringen på sluk utenfor dusjsonen, ingen synlig membran i dusjsonen. Det er ikke rørmansjett eller annen form for tetting rundt gjennomføringer i gulvet under servanten. Det måles motfall på gulv utenfor dusjsonen og fall på under 5 mm i dusjsonen. Vegghengt toalett mangler dreusspalte for synliggjøring av lekkasje. Badet ble pusset opp i 2016 uten dokumentasjon.

På bakgrunn av påviste forhold settes det en TG3 på hele våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk, men det anbefales å sette inn dusjkabinett.

En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/

membran.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom grunnet en fastmontert skapløsning.

Takstingeniøren har istedenfor hulltaking utført søk etter fukt fra kjeller i etasjeskille under badet, uten å påvise noen unormale forhold. Badet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og furupanel på vegg. Våtrommet har veggmontert toppmontert servant over en heltre plate. Frittstående badekar i gammel stil og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert downlights i dragere, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Våtrommet ventileres via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av manglende sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er installert waterguard i fordelerskapet som er plassert i rommet. Dette vil være en god sikring mot en eventuell lekkasje, men gir ingen garantier for manglende sluk og tettesjikt.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble utført hulltaking i yttervegg og gjort søk etter fukt på overflater. Det påvises her feil utførelse av konstruksjon.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Annet rom i kjeller med sluk:

Fliser på gulv, malt murpuss, tapet og malt panel på vegg. Pusset og malte siporex elementer i tak. Innredning består av heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i keramikk, blandebatteri og et åpent underskap. Sluk i støpejern fra byggeår uten noe form for tettesjikt. Sluk i støpejern fra byggeår.

- Rommet ble modernisert i 2024 med fliser på gulv, vegger ble pusset og malt og ny innredning, vask og blandebatteri.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak:

- Renovering er kun en anbefaling grunnet manglende tettesjikt.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik, TG IU:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak

våtsone

Konsekvens/tiltak:

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ytong/siporex elementer som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Tilbygg har trebjelkelag og stubbegulv.

1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i spisestue på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 60 mm mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller: Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 80 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke i kjeller. Det er malt teglsteinsmur som brannvegg bak vedovn og fliser på gulv. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det påvises beksot i pipeløp.

Konsekvens/tiltak:

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Anbefales ytterligere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng:

Kjeller har vegger som er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking i kjellerstue og på vaskerom. Fra kjellerstuen påvises det høy fuktighet i bunnsvill. Avleiring av salt/kalkutslag er ikke mulig å kontrollere grunnet nylig maling av vegger. Det gjort søk etter

fukt med et protimeter MMS2 hvor det påvises forhøyede verdier mot gulv og vegg. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Gjennom hulltaking registreres det høyt fuktinnhold i bunnsvill og søk etter fukt på vegg og gulv viser forhøyede verdier. Mange gamle kjellere eger seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak må sees i sammenheng med 'Drenering'. Konstruksjonsoppbyggingen gir økt risiko for skjulte skader.

Det vil være anbefalt å ha åpne murkonstruksjoner.

Mulige tiltak for vegger og gulv:

Vegger:

- Forbedre eller etablere ny utvendig fuktsikring, drenering
- Isolere vegger på utsiden
- Ev. isolere på innsiden

Gulv:

Dersom fuktsperre mangler:

- Legge fuktsperre på eksisterende gulvkonstruksjon.
- Fjerne og bygge ny gulvkonstruksjon med fuktsperre og isolasjon

Krypkjeller:

Krypkjeller under tilbygg med trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er brukt lyktestolper som fundamentering.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Lyktestolper har begrenset levetid. Det vil være anbefalt å forsterke fundamenteringen på sikt.

Innvendige trapper

Innvendige trapp i murkonstruksjon med flislagte trappetrinn.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men vær oppmerksom på avviket.

Innvendige dører:

Innvendige dører i finer med varierende alder

Vurdering av avvik, TG 2:

- Enkelte dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak:

- Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024, utført av PEFO Rørleggerservice. Resterende rørføringer er av kobber og plast med varierende alder. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannledninger i plast (rør i rør) som ikke føres inn i fordelerskapet ledes til lagerrom i kjeller uten sluk. Det er montert waterguard i rommet, men fuktføleren må monteres på gulv for at den skal kunne fungere som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting via durgoventil lokalisert på loft, stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting skjer kun via durgoventil

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ment som et supplement til lufting

ført ut over tak. Ved manglende lufting kan man oppleve tilbakeslag av lukt i sluk, opplever man dette må det gjøres tiltak for å bedre luftingen.

Ventilasjon:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024, bereder er lokalisert i kjeller.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er montert waterguard i rommet, men for at denne skal dekke bereder må det gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom, inntak i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp. TG 3.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015. Besiktiget fra takfot. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2015. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Nedløp har stedvis punktvis lekkasje.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Veggkonstruksjon:

Veggkonstruksjon oppført i siporex, tilbygg har lette bindingsverksvegger i tre av ukjent alder. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er tidligere benyttet linoljemaling som stedvis har blærer seg i overflaten. Dette skjer når veggene blir varme, da spaltes linoljen og det dannes en gass som manifesterer seg som luftbobler. Kledningen har ikke en fagmessig utførelse rundt vinduer. Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6mm mellom kledning/vannbrett.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må påregnes lokale utbedringer og overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Tilkomst til kaldtloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang. Det er lagt gulv på deler av loftet, lufting skjer gjennom ventiler i gavlvegger. Tilbygg mot vest har tilkomst til loft via luke i himlingen, manglende tilkomst til overbygd inngangsparti. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjon er av grovt bindingsverk med bark. På denne type konstruksjon ser man ofte symptom på skadedyr, men som oftest er disse symptomene gamle og angrepet er utdødd. Det ble utført fuktmåling på utvalgte steder, uten å påvise noen unormale forhold. Undertaket er dog gammelt og modent for en oppgradering. Det observeres musefeller og muselort på loft. Manglende tilkomst til overbygd inngangsparti. Isolasjonsmatter har begrenset isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje.

Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

- Det bør lages en inspeksjonsluke i himling for å kunne inspisere overbygd inngangsparti.
- Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og luktproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å

musesikre boligen.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 90 tallet. Trevinduer i kjeller med koblet glass fra byggeår, 2 kjellervinduer i PVC fra 2011.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vindu på soverom i 1. etasje er fastskrudd. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

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

Dører:

Malt ytterdør med glassfelt fra 2015. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981

Vurdering av avvik, TG 2:

- Balkongdør bærer preg av elde og slitasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

- Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med en utskifting av balkongdøren. Nyere dører har mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m² med tilgang fra stue. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm. Trapp ned til terreng. I hjørne på tomten er det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord på 10 m². Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord, plassbygd benk og levegg i beiset trevirke. Overbygd repos i inngangsparti på 10 m² med trapp fra terreng. Det er her brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Bærebjelker under repos har påviste råteskader. Rekkverk har lokale råteskader og svakheter i konstruksjonsoppbyggingen.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering:

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Drenering fra 2015, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra gitte opplysninger og alder. Det påvises fukt i bunnsvill og forhøyede verdier mot gulv og vegg fra «rom under terreng. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i porebetongblokker, fundamentert på støpt betongsåle.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall inn mot bygget. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

- Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vannledninger i plast- og avløpsledninger i plast med slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I egen gårdsplass.

Radonmåling

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Diverse

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn 26.01.2017 og feiing 27.09.2023.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers

elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 10 751

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Fakturert beløp i 2023:

Feiing 480,00 kr

Vann 6 047,20 kr

Renovasjon 4 224,00 kr

Sum 10 751,20 kr

I tillegg kommer kostnader for tømning av septiktank.

Formuesverdi primær

Kr 608 763

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 313 298

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 626, bruksnummer 11 i Indre Østfold kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det ligger et pålegg fra Indre Østfold kommune om å oppgradere renseanlegget. Kostnader knyttet til dette må påregnes. For mer informasjon se vedlegg i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/626/11:

03.12.1962 - Dokumentnr: 2749 - Forbud mot næringsvirks.

13.08.1976 - Dokumentnr: 4815 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:626 Bnr:14

Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:0122 Gnr:26 Bnr:17

29.01.2013 - Dokumentnr: 82065 - Jordskifte

0100-2012-0002 Tveiten østre

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2015 - Dokumentnr: 439970 - Jordskifte

Jordskiftesak 0100-2013-0049 Tveiten østre

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2018 - Dokumentnr: 639955 - Jordskifte

Jordskiftesak 16-179975RFA-JSAR Tveten 1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1962 - Dokumentnr: 2286 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:626 Bnr:4

05.07.2000 - Dokumentnr: 3945 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0122 Gnr:26 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1601213 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0122 Gnr:26 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 188220 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:626 Bnr:11

03.12.1962 - Dokumentnr: 2749 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:626 Bnr:4

17.03.2014 - Dokumentnr: 217584 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:626 Bnr:4

17.03.2014 - Dokumentnr: 219914 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:626 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det finnes ikke dokumentasjon på opprinnelig bygg i kommunens arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, privat siste bit (kostnader til velikehold og snømåking av denne biten må påregnes).

Vann: Offentlig via privat fordelingsnett.

Kloakk: Slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene.

Det ligger et pålegg fra Indre Østfold kommune om nytt renseanlegg, Se velegg til salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 3014202101- Formål: Spredt boligbebyggelse, hensynsone H120_1 - område for grunnvannsforsyning - Periode: 2024 - 2035

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

74 990 (Omkostninger totalt)

90 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 024 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 040 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 042 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og

visninger per stk. kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale
totalt kr 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler
krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset
til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

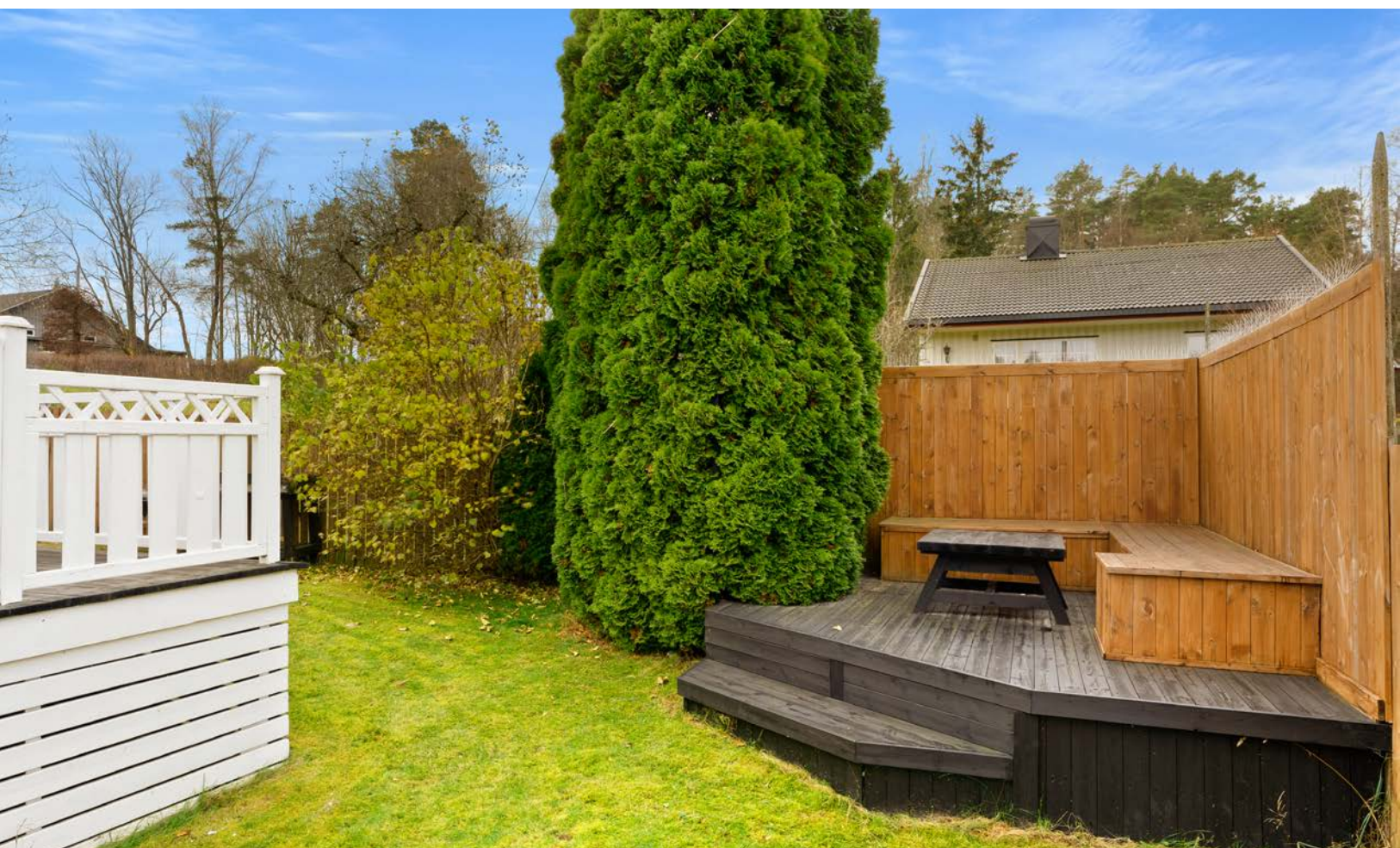
Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

18.11.2024







Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.



















Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.













1. Etasje





2. Etasje

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Håkon Håkonssons vei 685, 1860 TRØGSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 626, bnr. 11

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 10.11.2024

Oppdragsnr.: 21049-1600

Referansenummer: FX1186

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på 162 m², oppført i 1963. Boligen et tilbygg mot vest på ca 11 m² av ukjent alder. Boligen inneholder: Overbygd repos i inngangsparti på 10 m² med trapp fra terreng. Entré/gang, bad, trapperom, 2 soverom, kjøkken spisestue og stue med utgang til en delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m². Kjeller er innredet og består av et trapperom, gang, bod, lagerrom, teknisk rom, soverom, kjellerstue, vaskerom og et annet rom med sluk. Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Kjeller ble pusset opp i 2024. Her ble det lagt fliser på gulv med varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom og kjellerstue. Vaskerom og annet rom med sluk ble oppgradert. Romslig bad i 1.etasje med flislagt gulv og vegg fra 2016 og et stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017. Drenering fra 2015. Det påvises arbeider som krever tiltak. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Eiendommen ligger i skrående tomt, pent opparbeidet med gruset vei frem til inngangsparti, kantstein, plen og diverse beplantning. Tomten er inngjerdet og har en port i tre. Det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord for avslapping på 10 m² og en romslig terrasse med overbygg på 33 m². Inngangsparti med trapper fra terreng opp til et overbygd repos på 10 m².

Eiendommen ligger i den sjarmerende bygda Trøgstad, beliggende i Indre Østfold kommune. Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med et landskap preget av skogkledde åser, innsjøer og åpne jordbruksarealer. Trøgstad er et ideelt sted for dem som søker en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Trøgstad sentrum byr på et utvalg av nødvendige fasiliteter. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, postkontor, og hyggelige lokale spisesteder. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig og praktisk. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Trøgstad mange muligheter. Området har et nettverk av turstier, sykkelruter, og skiløyper om vinteren. Innsjøene Hæra og Øyeren er populære for fiske, bading og småbåtliv. Østfold har dessuten flere naturreservater der dyrelivet kan oppleves på nært hold. Trøgstad har gode transportforbindelser med kort vei til hovedveiene E18 og E6, som gir enkel adkomst til større byer som Oslo, Drammen og Sarpsborg. Det finnes også kollektivtilbud i form av bussruter som knytter bygda til nærliggende byer og tettsteder. Beboerne i Trøgstad er kjent for å ha et sterkt fellesskap. Det er flere lokale lag og foreninger, alt fra idrettslag til kulturforeninger, som bidrar til et sosialt og

aktivt lokalmiljø. Trøgstad kirke og flere historiske landemerker gir området en rik kulturarv som mange setter pris på.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015. Besiktiget fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2015. Fastmonterte stigertrinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Veggkonstruksjon oppført i siporex, tilbygg har lette bindingsverksvegger i tre av ukjent alder. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Tilkost til kaldtloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang. Det er lagt gulv på deler av loftet, lufting skjer gjennom ventiler i gavlvegger. Tilbygg mot vest har tilkomst til loft via luke i himlingen, manglende tilkomst til overbygd inngangsparti. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 90 tallet. Trevinduer i kjeller med koblet glass fra byggeår, 2 kjellervinduer i PVC fra 2011. Malt ytterdør med glassfelt fra 2015. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981. Delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m² med tilgang fra stue. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm. Trapp ned til terreng. I hjørne på tomten er det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord på 10 m². Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord, plassbygd benk og levegg i beiset trevirke. Overbygd repos i inngangsparti på 10 m² med trapp fra terreng. Det er her brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm

[Gå til side](#)

INNENDIG

1.etasje:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Siporex yttervegger kledd med panel og tapet.
Himling: Malt panel med innfelte downlights.

Kjeller:
Gulv: Laminat, flis og betong.
Vegger: Betong pusset og malt. Furupanel og malt panel i bod, kjellerstue og soverom.
Himling: Pusset og malt ytong/siporex elementer.

* Kjeller ble pusset opp i 2024. Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

siderommet som også er å betrakte som et våtrom.

* Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017
Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Ytong/siporex elementer som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Tilbygg har trebjelkelag og stubbegulv.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i spisestue på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 60 mm mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller:

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 80 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke i kjeller. Det er malt teglsteinsmur som brannvegg bak vedovn og fliser på gulv.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Kjeller har vegger som er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking i kjellerstue og på vaskerom. Fra kjellerstuen påvises det høy fuktighet i bunnsvill.

Avleiring av salt/kalkutslag er ikke mulig å kontrollere grunnet nylig maling av vegger. Det gjort søk etter fukt med et protimeter MMS2 hvor det påvises forhøyede verdier mot gulv og vegg.

Krypkjeller under tilbygg med trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige trapp i murkonstruksjon med flislagte trappetrinn.
Innvendige dører i finer med varierende alder

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Romslig bad i 1.etasje med flislagt gulv og vegg. Badet har innredning i gammel stil med heltre benk, toppmontert servant, speil og veggbelysning. Dusjhjørne med veggmontert dusjdør i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er montert lampe i tak, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vite.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Nei .

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom grunnet en fastmontert skapløsning.

Takstingeniøren har istedenfor hulltaking utført søk etter fukt fra kjeller i etasjeskille under badet, uten å påvise noen unormale forhold. Badet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og furupanel på vegg. Våtrommet har veggmontert toppmontert servant over en heltre plate. Frittstående badekar i gammel stil og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert downlights i dragere, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Våtrommet ventileres via elektrisk vifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Faktura.

Det ble utført hulltaking i yttervegg og gjort søk etter fukt på overflater. Det påvises her feil utførelse av konstruksjon.

Annet rom med sluk

Annet rom i kjeller med sluk har fliser på gulv, malt murpuss, tapet og malt panel på vegg. Pusset og malte siporex elementer i tak. Innredning består av heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i keramikk, blandebatteri og et åpent underskap. Sluk i støpejern fra byggeår uten noe form for tettesjikt. Sluk i støpejern fra byggeår.

* Rommet ble modernisert i 2024 med fliser på gulv, vegger ble pusset og malt og ny innredning, vask og blandebatteri.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate med innfelt kum i keramikk, belysning under overskap med glassdører og fliser på vegg over benkeskap. Platetopp og stekeovn er integrert, halvintegrert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Ventilator med avtrekk til ut. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024.
Resterende rørføringer er av kobber og plast med varierende alder.
Stoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

Merknad:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting via durgventil lokalisert på loft, stakeluke i kjeller.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024, bereder er lokalisert i kjeller.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom, inntak i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp.

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

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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Drenering fra 2015, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Grunnmur i porebetongblokker, fundamentert på støpt betongsåle.

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall inn mot bygget. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige vannledninger i plast- og avløpsledninger i plast med Slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

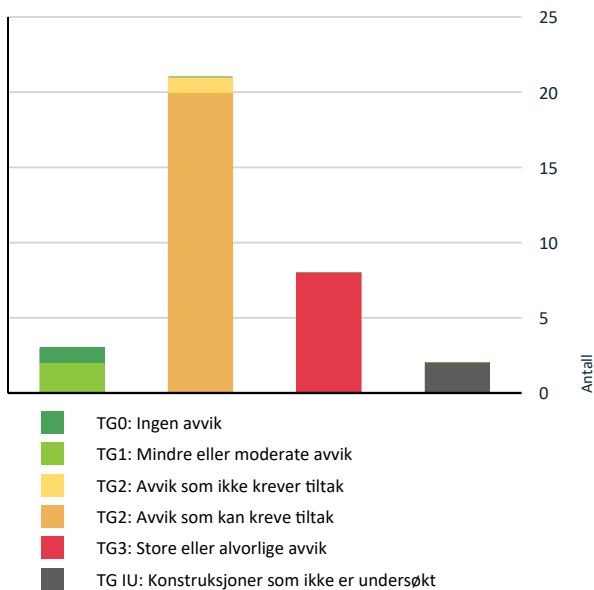
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

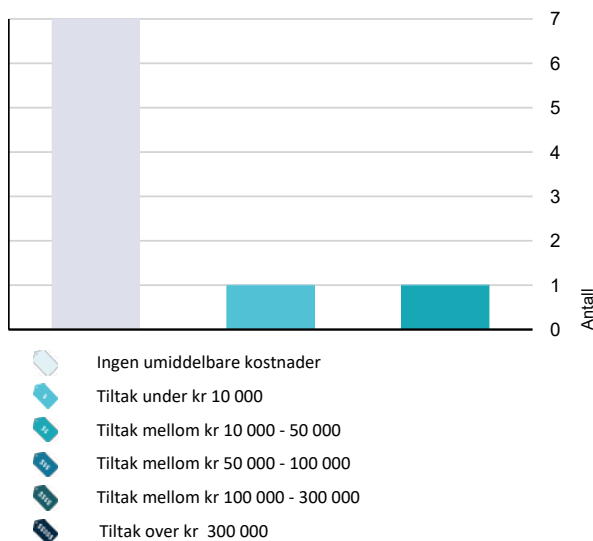
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

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](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2024	Kjeller ble pusset opp i 2024	Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med siderommet som også er å betrakte som et våtrom.
2024	Varmtvannsbere der	
2024	Vannledninger	Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024.
2024	Elektrisk anlegg	Eier opplyser i sin egenerklæring at arbeider i kjeller er utført av Smaalenene Elektro. Samsvarserklæringer er etterspurt, men ikke fremvist.
2018	Luft til luft varmepumpe	
2015	Tekking	Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015
2015	Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet	
2015	Drenering	
2015	Malt ytterdør med glassfelt	
2013	Kjøkkenet	Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013.
2011	2 kjellervinduer i PVC	
	Innvendige overflater	Modernisert i perioden fra 2009 til 2017
	Tilbygg av ukjent alder	

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2015. Besiktiget fra takfot.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2015. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Nedløp har stedvis punktvis lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.



Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon oppført i siporex, tilbygg har lette bindingsverksvegger i tre av ukjent alder. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er tidligere benyttet linoljemaling som stedvis har blærer seg i overflaten. Dette skjer når veggen blir varm, da spaltes linoljen og det dannes en gass som manifesterer seg som luftbobler.

Kledningen har ikke en fagmessig utførelse rundt vinduer. Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6mm mellom kledning/vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes lokale utbedringer og overflatebehandling.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeår. Tilkomst til kaldtloft via loftsluke med nedfellbar stige i gang. Det er lagt gulv på deler av loftet, lufting skjer gjennom ventiler i gavlvegger. Tilbygg mot vest har tilkomst til loft via luke i himlingen, manglende tilkomst til overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konstruksjon er av grovt bindingsverk med bark. På denne type konstruksjon ser man ofte symptom på skadedyr, men som oftes er disse symptomene gamle og angrepet er utdødd. Det ble utført fuktmåling på utvalgte steder, uten å påvise noen unormale forhold. Undertaket er dog gammelt og modent for en oppgradering. Det observeres musefeller og muselort på loft. Manglende tilkomst til overbygd inngangsparti. Isolasjonsmatter har begrenset isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Det bør lages en inspeksjonsluke i himling for å kunne inspisere overbygd inngangsparti.

Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og luktproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å musesikre boligen.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 90 tallet. Trevinduer i kjeller med koblet glass fra byggeår, 2 kjellervinduer i PVC fra 2011.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i 1.etasje er fastskrudd. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2015. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør bærer preg av elde og slitasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med en utskifting av balkongdøren. Nyere dører har mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd vestvendt terrasse på 33 m² med tilgang fra stue. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm. Trapp ned til terreng.

I hjørne på tomten er det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord på 10 m². Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord, plassbygd benk og levegg i beiset trevirke.

Overbygd repos i inngangsparti på 10 m² med trapp fra terreng. Det er her brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke med en høyde på 90cm

Vurdering av avvik:

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

Bærebjelker under repos har påviste råteskader. Rekkverk har lokale råteskader og svakheter i konstruksjonsoppbyggingen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

1.etasje:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Siporex yttervegger kledd med panel og tapet.

Himling: Malt panel med innfelte downlights.

Kjeller:

Gulv: Laminat, flis og betong.

Vegger: Betong pusset og malt. Furupanel og malt panel i bod, kjellerstue og soverom.

Himling: Pusset og malt ytong/siporex elementer.

* Kjeller ble pusset opp i 2024. Det ble lagt fliser på gulv, varmekabler i 2 av rommene. Vegger ble pusset og malt, furupanel på soverom. Vaskerommet ble oppgradert sammen med siderommet som også er å betrakte som et våtrom.

* Boligens øvrige overflater er modernisert i perioden fra 2009 til 2017

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. Det påvises fliser i begge etasjer med bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Ved synlige sprekker i fuger må det vurderes tiltak for utbedring.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ytong/siporex elementer som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Tilbygg har trebjelkelag og stubbegulv.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i spisestue på ca 2 m, 7 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 60 mm mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Tilstandsrapport

Kjeller:

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 80 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke i kjeller. Det er malt teglsteinsmur som brannvegg bak vedovn og fliser på gulv.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det påvises beksot i pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Anbefales ytterligere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har vegger som er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking i kjellerstue og på vaskerom. Fra kjellerstuen påvises det høy fuktighet i bunnsvill.

Avleiring av salt/kalkutslag er ikke mulig å kontrollere grunnet nylig maling av vegger. Det gjort søk etter fukt med et protimeter MMS2 hvor det påvises forhøyede verdier mot gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjennom hulltaking registreres det høyt fuktinnhold i bunnsvill og søk etter fukt på vegg og gulv viser forhøyede verdier. Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlag. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må sees i sammenheng med 'Drenering'. Konstruksjonsoppbyggingen gir økt risiko for skjulte skader.

Det vil være anbefalt å ha åpne murkonstruksjoner.

Mulige tiltak for vegger og gulv:

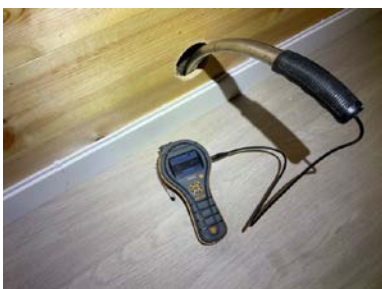
Vegger:

- Forbedre eller etablere ny utvendig fuksikring, drenering
- Isolere vegger på utsiden
- Ev. isolere på innsiden

Gulv:

Dersom fuktsperre mangler:

- Legge fuktsperre på eksisterende gulvkonstruksjon.
- Fjerne og bygge ny gulvkonstruksjon med fuktsperre og isolasjon



Hulltaking i kjellerstue mot sør. Målt 37,5 vektprosent i bunnsvill

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygg med trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er brukt lyktestolper som fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Lyktestolper har begrenset levetid. Det vil være anbefalt å forsterke fundamenteringen på sikt.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapp i murkonstruksjon med flislagte trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men vær oppmerksom på avviket.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer med varierende alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Romslig bad i 1.etasje med flislagt gulv og vegg. Badet har innredning i gammel stil med heltre benk, toppmontert servant, speil og veggbelysning. Dusjhjørne med veggmontert dusjdør i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er montert lampe i tak, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vite.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Nei .

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Det er synlig smøremembran over klemringen på sluk utenfor dusjsonen, ingen synlig membran i dusjsonen. Det er ikke rørmansjett eller annen form for tetting rundt gjennomføringer i gulvet under servanten. Det måles motfall på gulv utenfor dusjsonen og fall på under 5 mm i dusjsonen. Vegghengt toalett mangler drengspalte for synliggjøring av lekkasje. Badet ble pusset opp i 2016 uten dokumentasjon.

På bakgrunn av påviste forhold settes det en TG3 på hele våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk, men det anbefales å sette inn dusjkabinett. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Kostnadsestimat for nytt bad vil ligge på mellom 150-350.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk utenfor dusjsonen



Gjennomføringer i gulvet



Sluk i dusjsonen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom grunnet en fastmontert skapløsning. Takstingeniøren har istedenfor hulltaking utført søk etter fukt fra kjeller i etasjeskille under badet, uten å påvise noen unormale forhold. Badet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og furupanel på vegg. Våtrommet har veggmontert toppmontert servant over en heltre plate. Frittstående badekar i gammel stil og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er montert downlights i dragere, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Våtrommet ventileres via elektrisk vifte.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG3 settes på bakgrunn av manglende sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er installert waterguard i fordelerskapet som er plassert i rommet. Dette vil være en god sikring mot en eventuell lekkasje, men gir ingen garantier for manglende sluk og tettesjikt. En totalrenovering av våtrommet vil ligge på mellom kr 100-300.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i yttervegg og gjort søk etter fukt på overflater. Det påvises her feil utførelse av konstruksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Annet rom i kjeller med sluk har fliser på gulv, malt murpuss, tapet og malt panel på vegg. Pusset og malte siporex elementer i tak. Innredning består av heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask i keramikk, blandebatteri og et åpent underskap. Sluk i støpejern fra byggeår uten noe form for tettesjikt. Sluk i støpejern fra byggeår.

* Rommet ble modernisert i 2024 med fliser på gulv, vegger ble pusset og malt og ny innredning, vask og blandebatteri.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er kun en anbefaling grunnet manglende tettesjikt. Kostnadsestimat for oppgradering av sluk og tettesjikt vil ligge på mellom 30-50.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stort klassisk kjøkken i åpen og sosial løsning mot spisestuen fra 2013. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate med innfelt kum i keramikk, belysning under overskap med glassdører og fliser på vegg over benkeskap. Platetopp og stekeovn er integrert, halvintegreert kjølfrysescap og oppvaskmaskin under benkeplate. Ventilator med avtrekk til ut.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist krakelering og riss i servanten. Silikonfuger har svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2024, utført av PEFO Rørleggerservice. Resterende rørføringer er av kobber og plast med varierende alder. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

Merknad:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger i plast (rør i rør) som ikke føres inn i fordelerskapet ledes til lagerrom i kjeller uten sluk. Det er montert waterguard i rommet, men fuktfølere må monteres på gulv for at den skal kunne fungere som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting via durgventil lokalisert på loft, stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Lufting skjer kun via durgventil

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ment som et supplement til lufting ført ut over tak. Ved manglende lufting kan man oppleve tilbakeslag av luft i sluk, opplever man dette må det gjøres tiltak for å bedre luftingen.



Durgoventil på loft

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

TG II Varmesentral

Boligens varmekilder består av luft til luft varmepumpe fra 2018 og vedovn i stue, varmekabler i gang 1.etasje, bad, vaskerom og på soverom i 1.etasje/kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2024, bereder er lokalisert i kjeller.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er montert waterguard i rommet, men for at denne skal dekke bereder må det gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom, inntak i kjeller. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp.

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

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier opplyser i sin egenerklæring at arbeider i kjeller er utført av Smaalenene elektro .Samsvarserklæringer er etterspurt, men ikke fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Ja - Kursfortegnelse er mangelfull.
- Bereder var tilkoblet via stikkontakt.
- Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. Jf. FEL §35. Det må benyttes f.eks. membrannippel eller annet brannhemmende materiale rundt kabler i sikringskapet. Dette for å beskytte kabler, og ikke minst hindre spredning av brann (tilgang til oksygen).
- Synlig defekter på kabler og kontakter på loft.

På bakgrunn av påviste forhold vil det være anbefalt å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Drenering fra 2015, opplyst i tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra gitte opplysninger og alder. Det påvises fukt i bunnsvill og forhøyede verdier mot gulv og vegg fra «rom under terreng». Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i porebetongblokker, fundamentert på støpt betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med fall inn mot bygget. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger i plast- og avløpsledninger i plast med slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, 2 Trapperom, Spisestue, Stue, Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Teknisk rom, Lagerrom, Gang, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Markedsprisen for en boligen baserer seg på en rekke ulike faktorer. Noen av de viktigste er beliggenhet, etterspørsel etter boliger i et bestemt område, tilgang til fasiliteter, nærhet til arbeidsplasser, skoler og offentlig transport, størrelse og type eiendom. Tilstanden til boligen og hvor godt den er vedlikeholdt, alder og oppgraderinger. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Verdien takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi), dvs den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Den eksakte markedsprisen er først en sannhet når boligen er solgt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åssiden 137 ,1860 TRØGSTAD 131 m ² 1982 3 sov	11-04-2024	3 190 000	3 000 000		3 000 000	22 901
2 Åssiden 167 ,1860 TRØGSTAD 141 m ² 1984 3 sov	08-02-2023	2 800 000	2 950 000		2 950 000	20 922
3 Åssiden 114 ,1860 TRØGSTAD 144 m ² 1983 3 sov	29-09-2024	2 990 000	2 750 000		2 750 000	19 097
4 Trøgstadveien 1188 ,1860 TRØGSTAD 170 m ² 1977 3 sov	14-02-2023	2 950 000	2 950 000		2 950 000	17 353
5 Hølandsveien 15 ,1860 TRØGSTAD 153 m ² 1925 4 sov	09-03-2023	2 650 000	2 650 000		2 650 000	17 320
6 Åssiden 115 ,1860 TRØGSTAD 210 m ² 1980 4 sov	22-05-2024	3 700 000	3 400 000		3 400 000	16 190

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **2 450 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	93			93	53		93
Kjeller	69			69		12	81
Loft							
SUM	162				53	12	174
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Trapperom, Spisestue, Stue		
Kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Annet rom med sluk, Soverom, Teknisk rom, Lagerrom, Gang		
Loft			

Kommentar

Kjeller har flere rom med høyder under tak på 1,9m, store høydeforskjeller på gulv gjør det vanskelig å måle nøyaktig. Vaskerom har høyde under tak på 1,85m, totalt 12 kvm. Alle høyder under 1,9m er ikke målbare ihht. gjeldene målerregler etter Norsk Standard 3940. Arealet er tatt vekk fra bruksareal, men lagt til under ALH (areal med lav himlingshøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom i kjeller tilfredsstillende ikke kravene til oppholdsrom. Det er lempet på krav for overnevnte forhold til boliger som er søkt/oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Antagelig er flere av rommene i kjeller byggemeldt med sekundær arealer opprinnelig. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstillende når vinduet tilfredsstillende krav til rømning. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Flere av rommene i kjeller har høyde under tak på 1,9m, mens høyden under tak på vaskerommet måles til 1,85m.

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	141	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	626	11		0	663.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håkon Håkonssons vei 685

Hjemmelshaver

Shalevska Tanja, Shalevski Zorancho

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i den sjarmerende bygda Trøgstad, beliggende i Indre Østfold kommune. Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med et landskap preget av skogkleddede åser, innsjøer og åpne jordbruksarealer. Trøgstad er et ideelt sted for dem som søker en fredelig og landlig atmosfære, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter. Trøgstad sentrum byr på et utvalg av nødvendige fasiliteter. Her finner du dagligvarebutikker, apotek, postkontor, og hyggelige lokale spisesteder. For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig og praktisk. For de som er glad i friluftsliv, tilbyr Trøgstad mange muligheter. Området har et nettverk av turstier, sykkelruter, og skiløyper om vinteren. Innsjøene Hæra og Øyeren er populære for fiske, bading og småbåtliv. Østfold har dessuten flere naturreservater der dyrelivet kan oppleves på nært hold. Trøgstad har gode transportforbindelser med kort vei til hovedveiene E18 og E6, som gir enkel adkomst til større byer som Oslo, Drammen og Sarpsborg. Det finnes også kollektivtilbud i form av bussruter som knytter bygda til nærliggende byer og tettsteder. Beboerne i Trøgstad er kjent for å ha et sterkt fellesskap. Det er flere lokale lag og foreninger, alt fra idrettslag til kulturforeninger, som bidrar til et sosialt og aktivt lokalmiljø. Trøgstad kirke og flere historiske landemerker gir området en rik kulturarv som mange setter pris på.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Selveier tomt på 664 m². Eiendommen ligger i skrående tomt, pent opparbeidet med gruset vei frem til inngangsparti, kantstein, plen og diverse beplantning. Tomten er inngjerdet og har en port i tre. Det bygd en terrassekonstruksjon med sitteplasser og bord for avslapping på 10 m² og en romslig terrasse med overbygg på 33 m². Inngangsparti med trapper fra terreng opp til et overbygd repos på 10 m²

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	04.11.2024		Innhentet		Ja
Meglerpakke/kommunali nfo	31.10.2024		Fremvist		Nei
Faktura PEFO Rørleggerservice	03.09.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX1186>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240246	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zorancho Shalevski	Tanja Shalevska
Gateadresse	
Håkon Håkonssons vei 685	
Poststed	Postnr
TRØGSTAD	1860
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240246

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Veggplater
Arbeid utført av	Tveten Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	I 2023 var det massivt styrtregn i området, og da ble det overvann. Dette har kommunen nå fikset.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2023 var det massivt styrtregn i området, og da ble det overvann. Dette har kommunen nå fikset.
Arbeid utført av	Indre Ostfold kommune

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk i kjeller.
Arbeid utført av	Smaalenene elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zorancho Shalevski	db3124f78e85bf81b797534 41421a5630aa0a7c5	04.11.2024 14:05:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Shalevska	761c8457fb657c1e73abee3b 62ffd5aa2f26e65d	04.11.2024 16:21:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240246

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Grunnkart

Eiendom: 626/11
Adresse: Håkon Håkonssons vei 685
Dato: 24.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunennummer:		3118				
Gnr:	626	Bnr:	11	Fnr:	<small>Velg et element.</small>	Snr:	<small>Velg et element.</small>	Anr:		Lnr:	

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Håkon Håkonssons vei 685	1860	TRØGSTAD

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet <input checked="" type="checkbox"/>

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	

Annet - Kommentar
Slamtank i fellesskap med 626/8 Håkon Håkonssons vei 687. Fordeling av gebyr for avløp er en privat avtale mellom de to eiendommene.

Indre Østfold Kommune, 31.10.2024



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

Informasjonen gjelder for:

Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har slamavskiller / septiktank / tett tank.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømning av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

Opprydningsplan for private avløpsrensaneanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/>

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merknad: Det finnes ikke dokumentasjon på opprinnelig bygg i vårt arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan			
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 3014202101	Spredt boligbebyggelse, hensynsone H120_1 - område for grunnavannsforsyning	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input checked="" type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.

I kommuneplanens bestemmelse § 4.8 Byggegrenser langs vei, står det: Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.

Bokstav b): Langs Rv22 gjelder en byggegrense på 50 meter.

Eventuelle byggetiltak på eiendommen er avhengig av søknad om, og innvilgelse av, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse.

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

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: Nei:

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 29.10.2024
Indre Østfold kommune
Kristin Engerbråten

Nabolagsprofil

Håkon Håkonssons vei 685

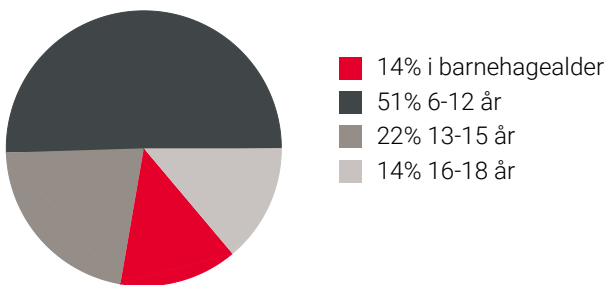
Offentlig transport

Øiestadveien	10 min	0.8 km
Linje 401, 466, 477		
Slitu stasjon	10 min	8.7 km
Linje R22		
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

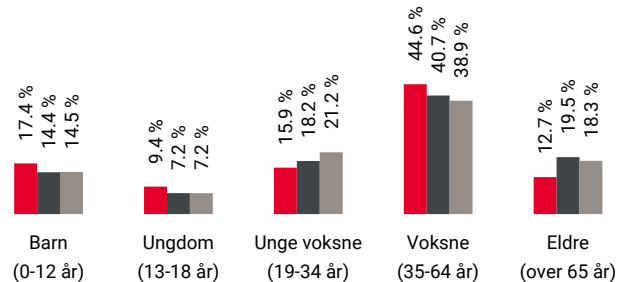
Skoler

Skjønhaug skole (1-7 kl.)	4 min	2.3 km
244 elever, 15 klasser		
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	2.3 km
191 elever, 9 klasser		
Mysen videregående skole	10 min	8.7 km
800 elever, 50 klasser		
Askim videregående skole	16 min	17.6 km
850 elever, 47 klasser		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tveiten	276	116
Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

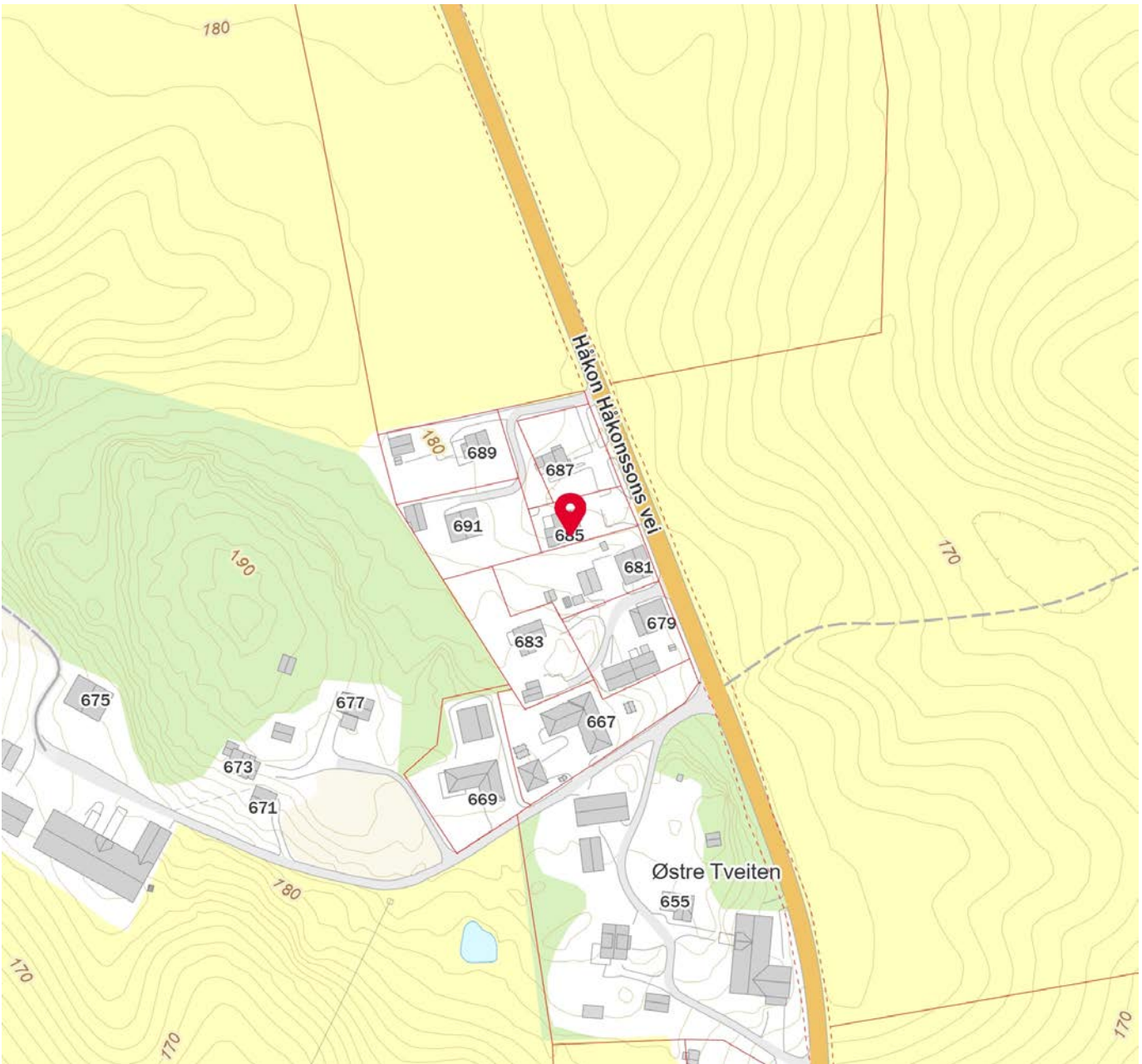
Kirkestallen barnehage (0-5 år)	19 min	1.4 km
38 barn		
Skjønhaug barnehage (1-5 år)	4 min	2.4 km
80 barn		
Havnås barnehage (1-5 år)	10 min	6 km
26 barn		

Dagligvare

Bunnpris Trøgstad	23 min	1.7 km
Post i butikk, PostNord		
Rema 1000 Trøgstad	24 min	

Sport

Åssiden balløke	21 min	1.6 km
Ballspill		
Turnlåven	23 min	1.7 km
Turnhall		
Sporty Fitness	25 min	
Mudo Mysen	11 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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerene/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Håkon Håkonssons vei 685
1860 TRØGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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