



Æ

Lykkelia 6

1832 Askim • Indre østfold kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

91 82 99 32

bne@eie.no

EIE Ski & Ås

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	138
Kort om oss	217

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Lykkelia 6, 1832 ASKIM

MATRIKKEL

Gnr. 81 Bnr. 288 i Indre østfold kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 298 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 260 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 38 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

AREAL

Primærrom: 190 kvm, Bruksareal: 260 kvm, BRA-i: 260 kvm ,
BRA-e: 38 kvm , TBA: 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1960

TOMT

Eiet tomt 1021 kvm

PRISANTYDNING

3 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stein Rølles Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,-))

kr 98 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 998 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 016 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 402,74 pr. år

EIER

Bjørn E R Nordbak Oda J Matre Simensen

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et veletablert og fint boligområde i Askim. Med ca. 1km til sentrum fra boligen har man kjapp tilgang på alt av hva et by-sentrum kan by på. Her finner du blant annet Østfoldbadet, kjøpesenter, gågater med diverse kafeer, restauranter, Kulturhuset og Guderudparken med lekeplasser m.m.

I områdene rundt boligen byr på flere tur og fritidsområder, noe Askim er kjent for. En ca. 3min gange til Gurudveien gir deg tilgang til offentlig transport til Askim stasjon og til Oslo. Bussene til Oslo fra stoppet bruker rundt 1t, mens til Askim stasjon tar det bare 5min. Fra stasjonen bys det på R22 togene med retning Oslo og Rakkestad.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Hurrahølet eller Kiwi Hurrahølet, som ligger ca. 1km unna. Boligen passer også spesielt for barnefamilier ettersom området tilbyr på alt fra barnehager til videregående skoler. Nærmeste barnehage er Misjonskirken barnehage som har en avstand på 1km, samt Askimbyen skole (1-7 kl.) som er 1,4km unna. I området finner du også Askim videregående skole og Askim ungdomsskole.

TOMT

Eiet tomt, 1021 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet for eneboligen fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 134 m²

- BRA-i 134 m²: Vindfang, gang, 2 bad, kjøkken, stue, 3 soverom og bod.

Kjeller:

BRA 126 m²

- BRA-i 126 m²: Kjellerstue, soverom, boder og vaskekjeller.

Garasje:
BRA 38 m²:
- BRA-e :Garasjerom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Enebolig oppført i trekonstruksjoner på grunnmur i betong og lettbetong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Markterrasse i tre på 19 kvm med utvendige trinn i tre. Sikringsskap med automatsikringer. 3x63 amp. Hovedsikring. Hovedbryter er plassert i kjeller.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur - Alder. Utlektet med trevegg på innside av grunnmur under terreng.

Yttervegg:
Konstruksjon - Konstruksjon er ikke fullt ut ventilert.
Kledning - Dels fremstår kledning tørr og værslitt. Registrert oppsprekking og noe lokal råte.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer og ytterdører - Inngangsdør har skjevheter og ikke tett med påfølgende luftlekkasjer.
1.etasje: Vinduer. - Alder.
Vinduer i kjeller i tilbygget del - Tidsmessig slitasje.

Terrasser og plattinger på terreng:
Terrasse - Skjevheter og slitasje. Dels råteskader.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon - Loft har kun delvis gangbart gulv.
Konstruksjon mangelfullt/dårlig ventilert. Manglende isolasjon for del av etasjeskillet. Alder.

Yttertak:
Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Alder.
Utstyr på tak - Alder.

Renner, nedløp og beslag:
Renner og nedløp - Alder.

Innvendige overflater - Bruksslitasje.

Kjøkken:
Innredning - Bruksslitasje. Ingen montert komfyrvakt iht, gjeldende krav.

Etasjeskiller og gulv på grunn:
Etasjeskiller - Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjekk på ca 20 mm gjennom rommet.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper - Ingen håndløper på vegg. Rekkverk og åpninger mellom trinn tilfredsstiller ikke gjeldende krav. Noe bruksslitasje.

Ildsteder og skorsteiner:
Ildsteder - Manglende gnistplate på gulv for peis i 1. etasje. vedovn er brannfast/flis foran peis under 30 cm ut fra åpning. Skorsteiner inne i huset - Pipestokk forblendet med strietapet, forskriftsstridig.
Skorstein over tak - Over tak er pipe beslått med heldekkende beslag og ikke synlig.

Radon:
Radon - Det er ikke utført radonmålinger eller utført andre tiltak mot radon.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg:
Vannrør (stoppekran) - Alder.
Varmtvannsbereider - TG2 iht. NS3600 og det må forventes kort gjenværende levetid.
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Naturlig oppdriftsventilasjon og gis TG 2 iht. NS3600.

Elektrisk anlegg:
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget - Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Kontroll som er utført er kun en stikkprøvekontroll.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Trapp for adkomst:
Utvendig trapp for adkomst - Alder.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Drenering:
Drenering og fuktsikring - Det er registrert fuktighet og saltutslag i deler av kjellergulv og grunnmur og fuktsikring er sviktende. Deler av fuktighet antas skyldes kapillært oppsuging. Jfr. byggeår. Uønsket fukt i konstruksjoner kan/vil føre til bygningsskader og dårlig inneklima. Det er ikke foretatt hulltagning i rom under terreng da grunnmur dels er tilgjengelig og dels forblendet av utforede konstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltagning da det er påvist fuktig på annen måte. Kostnadsestimat kr.: 350 000,- - 500 000,-

Vinduer og ytterdører:

Vinduer kjeller i opprinnelig del - Det er registret råteskader og vinduer fremstår i svært dårlig stand og må skiftes.

Kostnadsestimat kr.: 40 000,- - 50 000,-

Bad - 1. etasje - bad:

Bad 1. etasje generelt. - Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon fra byggeår og bærer preg av alder og det må påregnes gjennomgående fornyelse av rommet. Rommet slik det fremstår kan for en begrenset periode fungere med forsiktig bruk og at dusjing skjer i lukket kabinett. Jfr. også beskrivelse av VVS. Dusjkabinettet har lekkasje i dusjhode

Kostnadsestimat kr.: 300 000 - 400 000,-

Vaskerom:

Rommet generelt - Rommet er kun gitt en generell beskrivelse gitt dets tilstand. Opprinnelig vaskekjeller utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum i plast og armatur og varmtvannsbereder. Overflater i betong/murverk med malte flater på vegger og i himling. Ubehandlet betonggulv. Rommet slik det fremstår er mangelfullt ventilert da tørketrommel er tilsluttet ventilen for tilluft. Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom iht. dagens standard, men er opprinnelig vaskekjeller uten noen form for membraner/fuktsikring. For at rommet skal tilfredstille dagens krav til våtrom er gjennomgående fornyelse nødvendig. Det er også registrert fuktighet og saltutslag i gulv og grunnmur. Jfr. beskrivelse av drenering.

Kostnadsestimat kr.: 200 000 - 400 000,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) -

Terrengforhold - Det er registrert dels noe bakfall mot bygning på terreng. Mangelfullt fall og fall på terreng leder nedbør mot bygningskropp og fører til større vanntrykk mot grunnmur og større belastning av fuktsikring. Forholdet er ikke kostnadsestimert og forholdet må sees i sammenheng med vurdering av drenering/fuktsikring av grunnmur.

Bad - 1. etasje - dusjbad - Bad med opprinnelig

våtromskonstruksjon fra byggeår og fremstår med skader og utett gulv. Bruk av rommet til dusjing fordrer gjennomgående fornyelse.

Kostnadsestimat kr.: 300 000 - 400 000,-

For mer informasjon det vises til boligsalgsrapport utført av: Stein Rølles.

PRIMÆRROM

Primærrom: 190 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Vindfang, bad, kjøkken, stue, soverom, kjellerstue og vaskekjeller.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 260 kvm

BODER

Boligen disponerer boder i første etasje og i kjeller. Det totale S-ROM arealet lyder på 70kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Vindfang:

Entreen er et godt sted å komme inn, med god plass og godt med armslag.

Stue:

Stuen er det naturlige oppholdsrommet hvor det er god plass til en sofagruppe og tv-seksjon. Planløsningen i stuen er åpen og luftig og har store vindusflater som gir optimale lysforhold. Stuen har en peis plassert midt i rommet som kommer godt med på kalde høst- og vinterkvelder. Spisestuen er praktisk plassert mellom stue og kjøkken. På veggen er det montert en praktisk varmpumpe. Ut fra stuen kommer du til markterrassen på 19 kvm og hagen som ligger idyllisk til i et skjermet område.

Kjøkken:

Innredning med profilerte furufronter og laminerte benkeplater. Her er det godt med benk- og skaplass, samt plass til en liten spisegruppe. Fliser på vegg mellom benkeplater- og overskap. Oppvaskkummen er av stål og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad 1:

Enkelt og pent baderom fra byggeår med våtromstapet, malte himlingsplater og flislagt gulv. Gulvstående toalett, innredning med servant og dusjkabinett.

Bad 2:

Det andre badet i førsteetasjen er fra byggeår og består av malte flater på vegger og himling, samt vinylbelegg på gulv. Badet inneholder gulvstående toalett, benkeskap med servant og dusjarmatur på vegg.

Soverom:

Hovedsoverommet ligger nærmest entreen og er av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det andre og tredje soverommet fungerer fint som gjesterom eller kontor med god plass til dobbeltseng samt skrivebord. Alle soverommene i første etasje har praktiske innbygd garderobeskap som har god oppbevaringsplass. Kjelleren disponerer også et ekstra soverom.

Kjellerstue:

Kjellerstuen er romslig med god takhøyde. Dette kan være det perfekte lekerommet for de minste, eller kan bli benyttet som et kinorum.

Bodplass:

Underetasjen har rikelig med bodplass.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 12.01.2001 som omhandler eneboligen inkludert tilbygg.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.10.1981 vedrørende tilbygg på eneboligen. Følgende er anmerket: Avtrekk fra bad, Håndlist på begge sider i kjellerskap. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 22.11.1979. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer. 3x63 amp. hovedsikring. Hovedbryter er plassert i kjeller.

Sjekkliste for elektriske anlegget:

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert? 1960.

Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Ja - I følge eier er det utført arbeider 2022/2023/2024.

Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2024 - Utbedring i forbindelse med el-kontroll 2024.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja, 2024 - Det er utført el-kontroll.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei.

Ved uisolerte ledninger/ koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? Nei.

Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja.

Helhetsvurdering:

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 og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

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.

Merk: Kontroll som er utført er kun en stikkprøvekontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming supplert med vedfyring.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 402,74 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er pr. dags dato ikke eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det må påregnes kostnader til strøm, oppvarming, innboforsikring, kommunale avgifter samt vedlikehold.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 190 667,- Som sekundærbolig Kr. 4 524 534,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet

til eier.

DIVERSE

Eier har opplyst om følgende punkter i egenerklæringsskjemaet:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei - De har fått en tilstandsgrad 2/3 før vi kjøpte boligene. Se på denne for spesifikk informasjon. Vi har ikke gjennomført arbeider på badrommene under vårt eie.

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Nei - Ikke noe tette rør utenom fra hår og fett. Dette har blitt håndtert vha avløpsåpner ved behov.

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært - Indre østfold elektro. Oppgradert elanlegg, 2022/2023/2024.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Ja, kun faglært - Indre østfold elektro. Oppgradert elanlegg garasje og hus. Også gjort elk kontroll mai 2024.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja - Indre østfold elektro, gjort elk kontroll mai 2024.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Nei - Gjort klart for dette i garasje med eget sikringsskap.

Eier har henvist til takstrapporten fra 2022 i flere av spørsmålene, der denne er vedlagt som fil i salgsoppgaven.

ANNET

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.

Følgende medfølger boligen:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet
- Hyller i boder
- Fryser i kjeller
- Vaskemaskin og tørketrommel

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,-))

kr 98 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 998 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 016 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Tinglysning sikringspant selveier (Kr.585)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Tilstandsrapport (Kr.26 875)
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.3 390)
Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.172)
Look (Kr.7 900)
Markedspakke 1 (Kr.19 900)
Oppgjør (Kr.7 900)
Totalt kr. (Kr.70 030)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

84-24-0047

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ski Eiendomsmegling AS
EIE Ski & Ås
Org. nr: 818809522
Haugenveien 5
1423 Ski
Tlf: 64 80 97 00

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Eiendomsmegler Brynjar Netskar

SAKSBEHANDLERE

Brynjar Netskar
EIE Ski & Ås
Daglig leder / Eiendomsmegler
Mob: 91 82 99 32 / E-post: bne@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

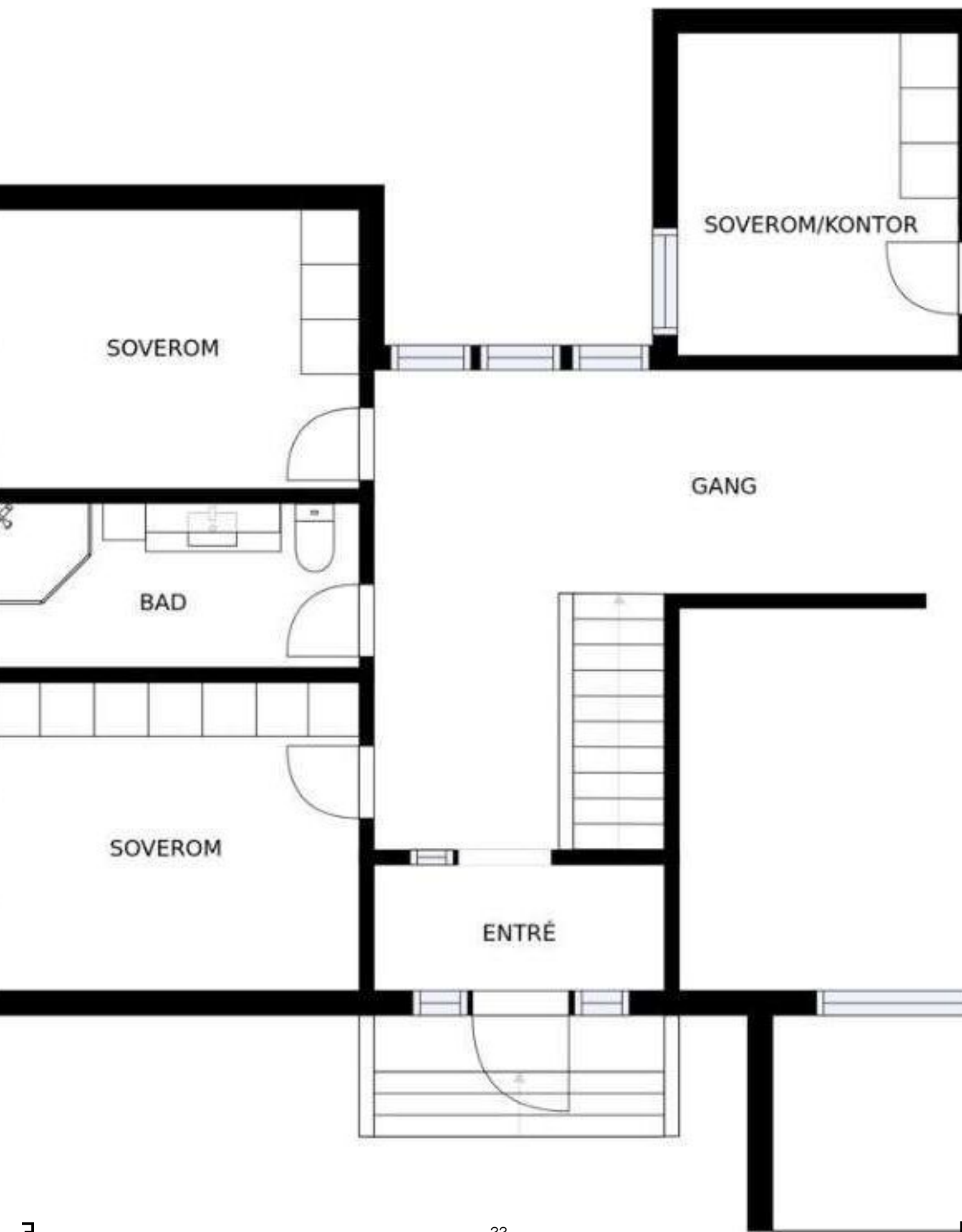


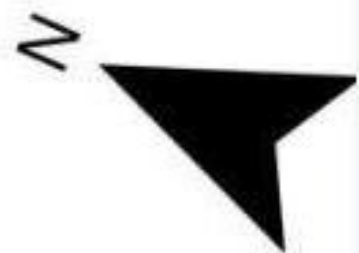














































































































































































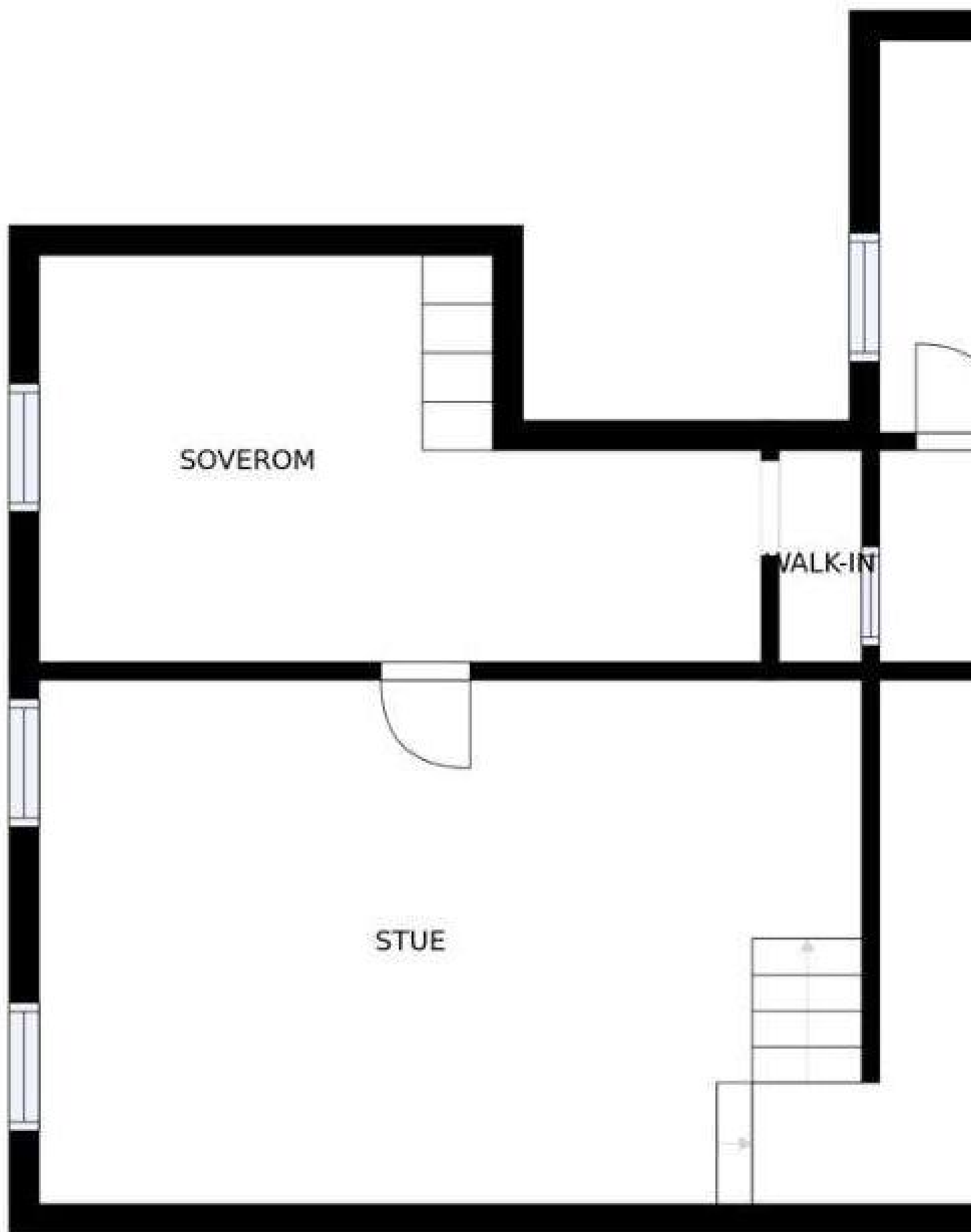


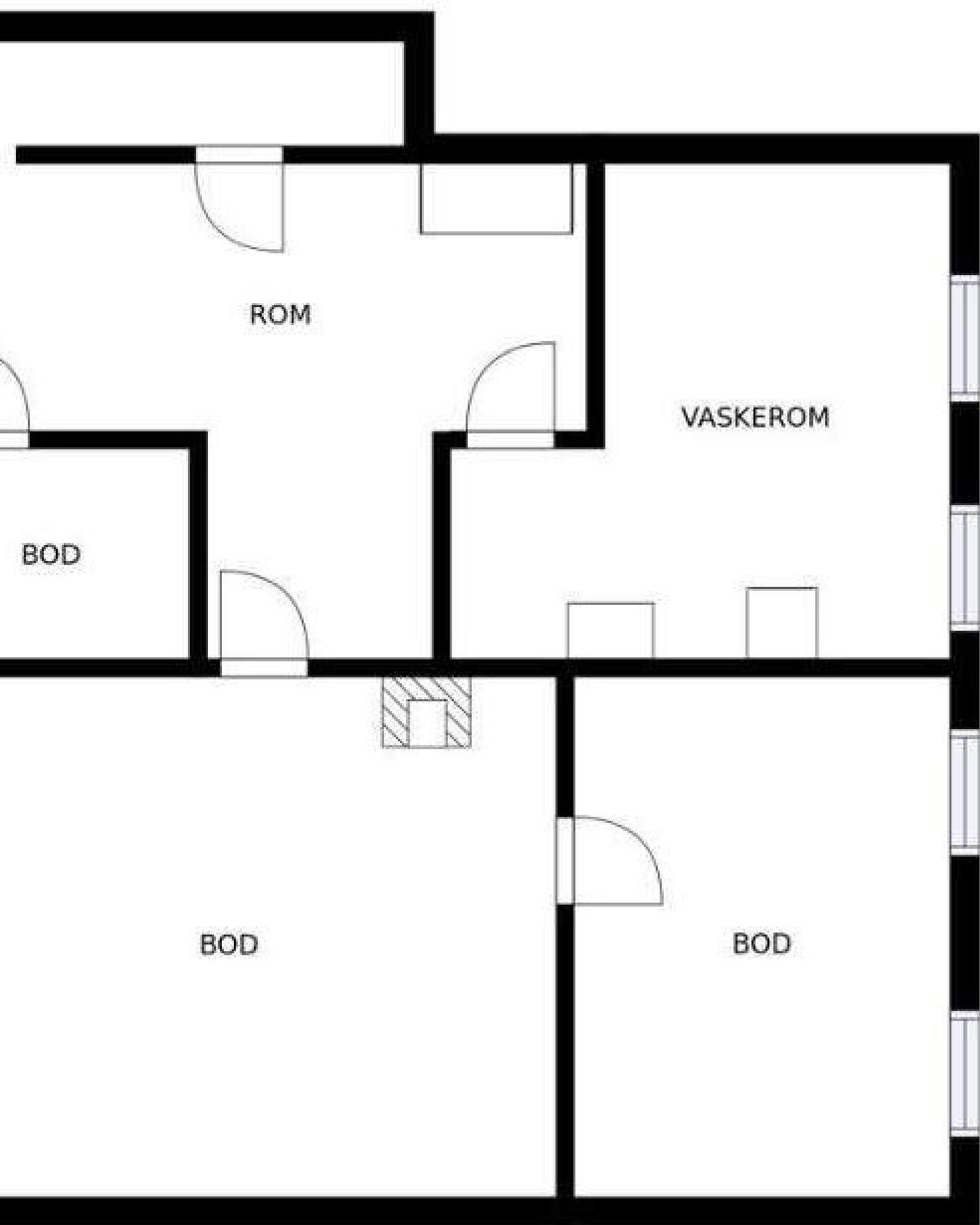






























































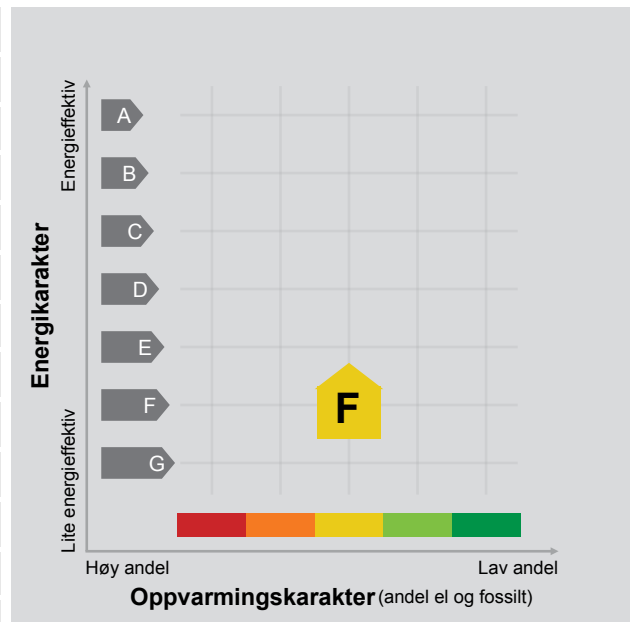


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Lykkelia 6
Postnummer	1832
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147342721
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7039fae0-03be-4e3e-afee-f6ce109b2abd
Dato	03.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 20 245 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 245 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt peisovn med

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lykkelia 6
Postnummer: 1832
Sted: ASKIM
Kommune: Indre Østfold
Bolignummer: H0101
Dato: 03.06.2024 8:21:27
Energimerkenummer: 7039fae0-03be-4e3e-afee-f6ce109b2abd

Kommunennummer: 3118
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 288
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 147342721

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 13: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnset og uten dører) utnyttet kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tilstandsrapport

📍 Lykkelia 6 , 1832 ASKIM
📖 INDRE ØSTFOLD kommune
Gnr. 81, Bnr. 288

Areal (BRA): Enebolig 260 m², Garasje 40 m²



Befaringsdato: 08.02.2022

Rapportdato: 01.03.2022

Oppdragsnr: 13975-1155

Referansenummer: HQ4840

Autorisert foretak: Moen Takst AS



Gyldig rapport
01.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



Are Johan Moen
Uavhengig Takstmann
01.03.2022 | SPYDEBERG

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
415 58 912

Rapportansvarlig
Are Johan Moen
Uavhengig Takstmann
are@moentakst.no
415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



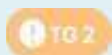
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 med kjeller og 1. etasje på totalt 260 m². Bygningen ble oppført i 1961 og tilbygget i 1980. Betong grunnmur og lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med pappshingel, taktekingen er fra 2006. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 1978 - 1980. Vinduer i kjeller med enkle glass, fra byggeåret.

Boligen fremstår med nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 1994, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp (2019). Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller. Innredet med utslagsvask i plast. Eldre bad med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning, speil og skap. Dusj med dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Bad fra 1980, med fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og skap, dusjkabinett samt toalett.

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

Enebolig

UTVENDIG

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på levegg.

INNENDIG

Underetasje:
Gulv: Teppe og betong.
Vegger: Panel og mur/betong.
Himlinger: Panel og betong.

1. etasje:
Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.
Vegger: Panel, malte plater og våtromstapet.
Himlinger: Panel og takessplater.

Innerdører: Boligen har malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller. Innredet med utslagsvask i plast. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventilernes naturlig med ventil.

Bad fra 1980, med fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og skap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dør av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.

Eldre bad, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning, speil og skap. Dusj med dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

KJØKKEN

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 1994, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp (2019). Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og komfyr og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i ett bad.
Stråleovn i ett bad.
Ellers panelovner.

Annet:
Sikringsskap med automatiske sikringer. Noen manuelle skrusikringer.
Ca. 300 liters varmtvannstank plassert i vaskerom, alder er ukjent.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Eiet tomt på 1 020,80 m². Hovedsakelig flat tomt, opparbeidet med plenareal samt diverse beplantning. Parkering skjer i gårdsplassen eller i garasjen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	124	59	65
1. etasje	136	133	3
Sum	260	192	68
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	40	0	40
Sum	40	0	40

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

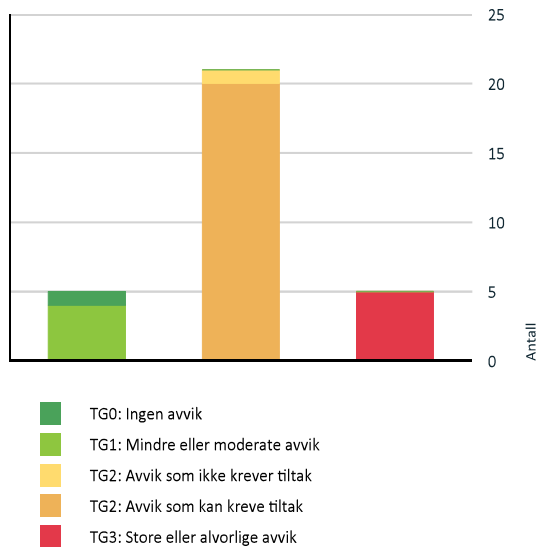
Enebolig

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

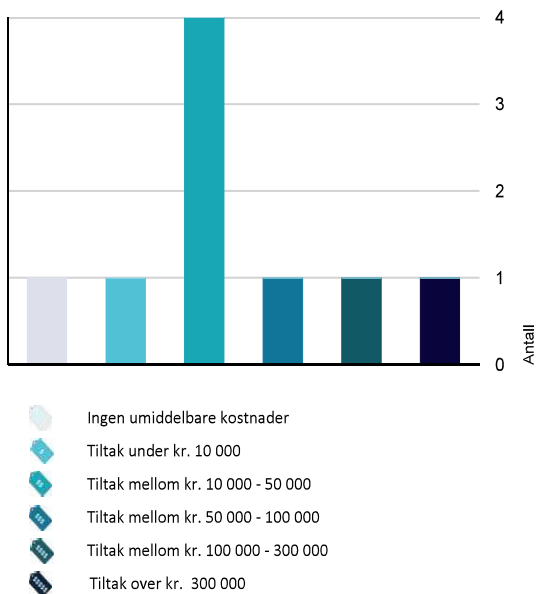
Garasje

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Kostnadsestimater for tiltak



Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

- Ikke påvist klemt membranløsning i sluk.
- Svakt fall til sluk.
- Vinduet er plassert i våtsone. Bærer preg av av innvendig avflassing, som kan tyde på dårlig ventilering.
- Ingen garantier for tetthet på badet.



Kostnadsestimat : Over 300 000



Våtrom > Generell > Bad 2

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

- Påvist rift i belegget i dusjen. Badet vil ikke holde tett ved dusjing eller lekkasjer.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

- Nøkten standard på vaskerommet, TG settes på grunnlag av alderen.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utfra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Sammendrag av boligens tilstand

- Påvist tegn på svikt i dreneringen i vaskerommet.
- Opplyst at det i 2013 kom inn vann i kjelleren. Finnes ikke dokumentasjon på at det ble utført tiltak utover å grave lysgrav rundt vinduet. Ble foretatt inspeksjon av drenerør drenering fra 1980 i forbindelse med dette, og det ble ikke funnet avvik på denne dreneringen (det bemerkes at dette er snart 10 år siden).
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- Terreng faller inn mot bygning.
- Terreng har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødige fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist skader i beslagløsninger.

- Beslag på taket bærer generelt preg av elde og slitasje. Dels ufagmessig utførelse rundt gjennomføringer. Anbefalt at takhatt etterkontrolleres/byttes.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer. Ved fuktmålinger befaringsdagen, ble det ikke påvist unormale verdier.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist noe kledningsbord med råte

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

- Påvist noen vinduer med værslitte karmen samt sprekker i tetningslister.
- Ett vindu i kjeller var noe vanskelig å åpne befaringsdagen, ved funksjonstesting av noen vinduer.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 1 cm over 2 meter i stue og gang. Målt 2 cm avvik i ett soverom.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen i opprinnelig del, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

- Begrenset med tilluft i underkant av dør. Anbefalt luftesplate er 1 cm over 0,8 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkekanaler.
Det er registrert løs puss på mureverflater.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier på åpne kjellervegger.
- Påvist fuktighet på betonggulv i kjeller.
- Påvist saltutslag på åpne kjellervegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

- Ligger eldre støpejernsrør i dekket i boligen, fra byggeåret.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering

1980 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
- Taktekkingen er fra 2006 (fremvist faktura).

Alder: 2006

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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.
- Lokal utbedring må utføres.
- Mose på taket bør fjernes for å opprettholde levetiden på badet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over taket.
- Nye takrenner og nedløp i 2005.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.
- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Beslag på taket bærer generelt preg av elde og slitasje. Dels ufagmessig utførelse rundt gjennomføringer. Anbefalt at takhatt etterkontrolleres/byttes.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Pipe og takhatt samt beslag på taket må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt gjennomføringer. Ved fuktmålinger befaringsdagen, ble det ikke påvist unormale verdier.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas nærmere undersøkelser.
- Anbefalt ytterligere undersøkelser.
- Gjennomføringer mellom boligdel og loft må ettergås for å forhindre at varm/fuktig luft siger opp på loftet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist noe kledningsbord med råte

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 1978 - 1980.
Vinduer i kjeller med enkle glass, fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Påvist noen vinduer med værslitte karmen samt sprekker i tetningslister.
- Ett vindu i kjeller var noe vanskelig å åpne befaringsdagen, ved funksjonstesting av noen vinduer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer - 2008

TG 1

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2008.

Dører

TG 2

Malt ytterdør i tre, alder er ukjent.
Hev- og skyvedør i stue, med isolerglass fra ca. 1980.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på 17 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på leveg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige trapper

TG 2

Betongtrapp.



Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Underetasje:

Gulv: Teppe og betong.

Vegger: Panel og mur/betong.

Himlinger: Panel og betong.

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger: Panel, malte plater og våtromstapet.

Himlinger: Panel og takesplater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Betongdekke og trebjelkelag mellom etasjene.
Støpt betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 1 cm over 2 meter i stue og gang. Målt 2 cm avvik i ett soverom.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen i opprinnelig del, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Tiltak

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

Radon

1 TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

1 TG 2

Mursteinspipe.

Vedovn i kjeller.

Kombikamin i stue, for ved- og parafinfyring.

- Parafinfyring er koblet bort.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

1 TG 2

Betonggulv.

Panel på vegger. Betong/mur.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier på åpne kjellervegger.
- Påvist fuktighet på betonggulv i kjeller.
- Påvist saltutslag på åpne kjellervegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

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.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte, glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad fra 1980, med fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og skap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dør av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.

Alder: 1980

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.
- Ikke påvist klemt membranløsning i sluk.
- Svakt fall til sluk.
- Vinduet er plassert i våtsone. Bærer preg av av innvendig avflassing, som kan tyde på dårlig ventilering.
- Ingen garantier for tetthet på badet.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett. Det er dog ingen garantier.

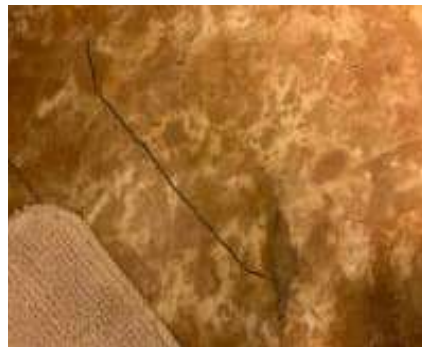
Kostnadsestimat : Over 300 000

1. ETASJE > BAD 2

Generell

TG 3

Eldre bad, med belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning, speil og skap. Dusj med dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

- Påvist rift i belegget i dusjen. Badet vil ikke holde tett ved dusjing eller lekkasjer.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller. Innredet med utslagsvask i plast. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventileres naturlig med ventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.
- Nøkten standard på vaskerommet, TG settes på grunnlag av alderen.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 1994, og har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp (2019). Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og komfyr og er ført ut i det fri.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobberrør fra byggeåret og 1980.
- Ligger eldre jernrør i dekket i boligen, fra byggeåret, 1961.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil og plast.
- Avløpsrør er fra byggeåret og 1980.

Vurdering av avvik:

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

- Ligger eldre støpejernrør i dekket i boligen, fra byggeåret.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Begrenset med tilluft i underkant av dør. Anbefalt luftesplate er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Varmtvannstank

TG 2

Ca. 300 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatiske sikringer. Noen manuelle skrusikringer.
- Elkontroll utført i 2018.

Elektriske varmekabler i ett bad.
Stråleovn i ett bad.
Ellers panelovner.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1980 Anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og 1980.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Utført arbeider i forbindelse med el-kontroll i 2018. Foreligger ikke dokumentasjon foruten faktura. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 0

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

TG 3

Drenering rundt deler av boligen fra 1980 (opplyst på befaring).
Ellers fra byggeåret.

Alder: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er utfra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Påvist tegn på svikt i dreneringen i vaskerommet.
- Opplyst at det i 2013 kom inn vann i kjelleren. Finnes ikke dokumentasjon på at det ble utført tiltak utover å grave lysgrav rundt vinduet. Ble foretatt inspeksjon av drenering fra 1980 i forbindelse med dette, og det ble ikke funnet avvik på denne dreneringen (det bemerkes at dette er snart 10 år siden).
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Betong grunnmur og lettklinkerblokker.
Stripefundamenter av betong under grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
 - Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.
Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

TG 3

Hovedsakelig flat tomt.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Terreng har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vannledning av plast.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

- Gravd nye vann- og avløpsledninger utvendig i 1994 (ukjent om dette gjelder hele veien til kommunalt nett).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Byggeår 1968	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Garasje på 40 m². Bygningen er oppført på støpt plate. Ringmur i lettklinkerblokker. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takshingel. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Adkomst via vippeporter i tre.

- Sprekker og skjevheter i dekket.
- Ikke vurdert tilstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	124	59	65	Gang , Vaskerom , Soverom , Kjellerstue	Lagringsrom, Åpent kjellerrom
1. etasje	136	133	3	Kjøkken , Gang , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré , Stue	Bod
Sum	260	192	68		

Kommentar

- Ikke søkt om bruksendring av rom for varig opphold i kjeller, opprinnelig boder og disponible rom på tegning.
- Takhøyde i kjeller mål til ca. 2,40 meter i tilbygg og 2,05 meter i opprinnelig del.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

☒ Ja

☐ Nei

- Arbeider utført etter Elkontroll i 2018, foreligger kvittering, dog ikke fremvist samsvarserklæring.

- Ny kurs i forbindelse med montering av ny stekeovn. Foreligger kvittering samt samsvarserklæring.

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

☒ Ja

☐ Nei

- Rømningsvinduer i kjellerstue har godkjent størrelse, dog er disse plassert høyt opp på veggen, 1,7 m fra gulvet til underkant vindu. (vinduer gjelder også rømning fra soverom)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	40	0	40		
Sum	40	0	40		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
08.2.2022	Are Johan Moen	Takstmann	415 58 912
	Marianne Bergkvist Reinhold	Kunde	959 10 213

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	81	288		0	1020.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lykkelia 6

Hjemmelshaver

Bergkvist Bjørg Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området ligger ca. 1 km fra Askim sentrum, med grei gangavstand til bl.a. skole, barnehage, idrettsanlegg, rekreasjonsområder m. m. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 020,80 m². Hovedsakelig flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Vann- og avløpsverk			Fremvist	0	Nei
Reguleringsplaner			Innhentet	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Garasje og tilbygg bolig.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 byggetegnede 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold, P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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-norsktakst/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/HQ4840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport - NS 3600

Lykkelia 6

1832 Askim

Gnr: 81 Bnr: 288



Bygningssakkyndig

Stein Rølles

Rapport kode: 972605

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 03.06.2024



KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Stein Rølles

Godkjenningsmerker / logoer



NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. 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 følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) for valg av tilstandsgrader.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er 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). Det betyr i praksis at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
- Inspisering av yttertak og utvendige flater 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.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten gjelder kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, uthus etc. som er nevnt i rapporten er ikke tilstandsvurdert med mindre annet er opplyst.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
2 stk

Bad - 1. etasje - bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget



TG 1 2 stk

Vinduer og ytterdører

1. etasje: Vinduer - 2007

Kjøkken

Avtrekk

TG 2 24 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

1. etasje: Vinduer.

Vinduer i kjeller i tilbygget del

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasse

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Innvendige overflater

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Skorstein over tak

Radon

Radon

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Trapp for adkomst

Utvendig trapp for adkomst

TG 3
6 stk**Drenering**

Drenering og fuktsikring

0,-

Vinduer og ytterdører

Vinduer kjeller i opprinnelig del

0,-

Bad - 1. etasje - bad

Bad 1. etasje generelt.

0,-

Vaskerom

Romme generelt

0,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Terrengforhold

0,-

Bad - 1. etasje - dusjbad

0,-

Estimerte kostnader på TG3

0,-

TG IU
0 stk**Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand**

For sjablongmessige kostnadsestimat knyttet til de bygningsdeler som er gitt TG3 henvises det til de enkelte beskrivelser av bygningsdelen i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Bjørn Eirik Rognskog Nordbak**Rekvirert dato:** 29.05.2024

Lykkelia 6

1832 Askim

Gnr.: 81 Bnr.: 288

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 03.06.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Hollegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



Besiktigelse

Til stede: Bjørn Eirik Rognskog Nordbak

Besiktigelsesdato: 29.05.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3118	81	288

Adresse: Lykkelia 6, 1832 Askim

Kommune: Indre Østfold

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bjørn Eirik Rognskog Nordbak
Oda Johanne Matre Simensen

Kommentarer til matrikelopplysninger

Hjemmelhaver iht. Norges Eiendommer.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato
Norges Eiendommer	29.05.2024
Ei-kontroll	15.05.2024

Utført av Indre Østfold Elektro AS

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1961	Tilbygget over to plan i 1980



Kommentar til bygning

Ovenstående byggeår er tidspunkt for når bygning er registrert tatt i bruk iht. Norges Eiendommer. Tidspunkt for tilbygg iht. eier

Enebolig oppført i trekonstruksjoner på grunnmur i betong og lettbetong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	134			19
Kjeller	126			
Sum:	260	0	0	19
Sum BRA:	260			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Vindfang, gang, 2 bad, kjøkken, stue, 3 soverom og bod			Markterrasse
Kjeller	Kjellerstue, soverom, boder og vaskekjeller			

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		38		
Sum BRA:	38			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjerom		

Lykkelia 6

1832 Askim

Gnr.: 81 Bnr.: 288

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 03.06.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



Kommentar til arealopplysninger

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 190 kvm.

S-ROM: 70 kvm.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Grunnforhold er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

Fundamenter

Fundamentering er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

Grunnmur

Grunnmur i betong og lettbetong.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert dels noe riss, sår og avflassing på deler av grunnmur. Større setningssprekk i del av grunnmur for opprinnelig del.

Riss, sår og setningssprekker synes å være av eldre dato og har nødvendigvis ingen byggeteknisk konsekvens. For å mene noe om bevegelser og setninger må gjøres målinger over tid.

Sår o grunnmur kan grunnnet fuktighet og frost kunne føre til frostsprengning med ytterligere skader.

Deler av grunnmur er utlektet med trevegg på innside av grunnmur under terreng som er å anse som en risikokonstruksjon. Dette fordi det tar lenger tid før ev. fukt i innebygget grunnmur merkes og gir fuktproblemer i utlektet vegg. I tillegg kan man ikke avdekke utførelse og bakenforliggende tilstand uten fysiske inngrep. Jfr. beskrivelse av drenering.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuksikring

Det er noe synlig grunnmursplast over terreng for deler av tilbygget del.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert fuktighet og saltutslag i deler av kjellergulv og grunnmur og fuksikring er sviktende.

Deler av fuktighetantas skyldes kapillært oppsuging. Jfr. byggeår.

Uønsket fukt i konstruksjoner kan/vil føre til bygningsskader og dårlig inneklima.

Estimert kostnad:

0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 350 000,- - 500 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.

For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må



det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltagning i rom under terreng da grunnmur dels er tilgjengelig og dels forblendet av utforede konstruksjoner. Det er ikke foretatt hulltagning da det er påvist fuktig på annen måte.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Over grunnmur er yttervegger i antatt bindingsverk i tre.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjon er ikke fullt ut ventilert.

Mangelfull ventilering kan føre til kondensering og fukt i konstruksjoner.

For øvrig ble det ikke registrert unormale avvik på befaringstidspunktet.

TG 2

Kledning

Ytterkledning med ytterpanel.

Yttervegger er kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger til undersøkelser det medfører.

Årsak / Konsekvens:

Dels fremstår kledning tørr og værslitt og det er registrert endel oppsprekking og noe lokal råte med påfølgende behov for vedlikehold/utskifting/fornyelse.

Utvendig omramming av vinduer er kledning ført tett mot vannrett. Dette fører til at treverk suger opp fuktighet og det er oppstått skader/råte i treverk.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ytterdører med rammer og karmen i tre. Isolerglass i terrassedør - skyvedør.

Årsak / Konsekvens:

Dører fungerer i og for seg greit men inngangsdør er noe trang og subber mot karm. I tillegg har denne skjevheter og er ikke tett med påfølgende luftlekkasjer.

Terrassedør er fra 1980 tallet.

TG 1

1. etasje: Vinduer - 2007

3 vinduer med rammer og karmen i tre som var nytt 2007.

Disse fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.



TG 2

1. etasje: Vinduer.

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

Vinduer er fra rundt 1979-1980.

Vinduer fremstår med forventet og normal aldersmessig slitasje. Noe avflassing og vedlikeholdsbehov.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringstidspunkt.

TG 3

Vinduer kjeller i opprinnelig del

Vinduer med rammer og karmen i tre med doble glass

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert råteskader og vinduer fremstår i svært dårlig stand og må skiftes.

Estimert kostnad:

0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 40 000,- - 50 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.

For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring.

TG 2

Vinduer i kjeller i tilbygget del

Vinduer med rammer og karmen i tre med doble glass

Årsak / Konsekvens:

Vinduer har tidsmessig slitasje. Utvendig noe værslitt med behov for vedlikehold.

Konsekvens av manglende vedlikehold er redusert gjenværende brukstid.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasse

Markterrasse i tre på 19 kvm. med utvendige trinn i tre.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjon fremstår slitt med skjevheter. Dels noe råteskader.

Opptrinn i trapp er ujevne og har ikke anbefalte høyder.

Fornyetelser er påregnelig som en konsekvens.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon i tre. Adkomst til kaldt uinnredet loft via loftstrapp. Dels sperretak og dels konstruksjon med takstoler. Undertak med rupanel.

Årsak / Konsekvens:

Loft har kun delvis gangbart gulv og er ikke besikket i sin helhet med de begrensinger det medfører. Det bør etableres tilgjengelighet for å kunne undersøke hele konstruksjonen.

Konstruksjon mangelfull/dårlig ventilert. I følge eier er det ikke problemer med istapper vinterstid.

Deler av etasjeskillet mot 1. etasje synes å være etterisolert og dels er det manglende isolasjon for del av etasjeskillet.

Manglende ventilering og isolering kan føre til istapper og fukt i konstruksjon med risiko for påfølgende skader.

Det er observert noe fuktskjolder og jordslag i undertak. Disse ble registrert tørt på befaringstidspunkt og er antatt av eldre dato. Årsak til jordslag kan skyldes manglende ventilering.

Utvendig fra bakkenivå er det synlige noe mindre svanker i flater/konstruksjon. Det må påregnes nedbøyninger i trekonstruksjoner over tid og forholdet anses som normalt gitt alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Yttertekking med shingel. I følge eier ble taket tekking om 2006. Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besikket fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer, og konstruksjon er ikke undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Dels noe synlig slipp i overlapp.

Tilstandsgrad settes grunnet alder og tekking har redusert gjennværende levetid.

Det bør tilrettelegges slik at yttertak kan kontrolleres.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn, og beslag i stål/plastbelagt stål. Pipe over tak er beslått med heldekkende beslag.

Årsak / Konsekvens:

Utstyr fremstår slitt med endel avflassing.

Konsekvens er redusert gjennværende levetid og behov for fornyelser. For beslag for gjennomføringer kan elde og slitasje føre til utettheter etc. og forholdet bør sjekkes nærmere.

Levetider



Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Beslag, renner og nedløpsrør i stål.

Årsak / Konsekvens:

Nedløpsrør er ført ned i bakken. Det er ukjent hvor dette er ført videre og om dette leder vann bort fra bygningskropp.

Utstyr fremstår i normalt god stand og tilstandsgrad settes grunnet alder og det må forventes redusert gjenværende levetid.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bad 1. etasje - bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Fliser.

Høyde topp sluk og topp flis ved dør er ca 10 mm.

Det er registrert bakfall på deler av gulv i tillegg endel knirk og bom.

Overflater - Vegger

Våtromstapet. Malte himlingsplater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Plastsluk.

Ukjent membran.

Ventilasjon

Ventil i himling.

Det er ikke tilluft til rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er fortatt hulltaking i vegg mot dusjsone uten at det er registrert unormale avvik.

TG 3

Bad 1. etasje generelt.

Årsak / Konsekvens:

Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon fra byggeår og bærer preg av alder og det må påregnes gjennomgående fornyelse av rommet. Rommet



slik det fremstår kan for en begrenset periode fungere med forsiktig bruk og at dusjing skjer i lukket kabinett. Jfr. også beskrivelse av VVS

Estimert kostnad:
0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 300 000,-- 400 000,-
Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.
For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må
det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig
utbedring og gitt standard som er ønskelig.

Bad 1. etasje - dusjbad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Vinylbelegg

Overflater - Vegger

Malt tapet.

Overflater - Himling

Malte flater.

Det er registrert avflassing i himling. Dette ble registrert tørt på
befaringstidspunkt og antas skyldes eldre utettheter.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Plastsluk. Vinylbelegg som tettesjikt membran. Dette er skadet og gulvet er
således ikke egnet slik det fremstår til dusjing.

Ventilasjon

Ventil i vegg med naturlig oppdriftsventilasjon via kanal.
Det er ikke tilluft til rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett, benkeskap med servant og dusjarmatur på vegg.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltagning da det er påvist fukt i gulvet.

TG 3

Årsak / Konsekvens:

Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon fra byggeår og fremstår med
skader og utett gulv.
Bruk av rommet til dusjing fordrer gjennomgående fornyelse.

Estimert kostnad:
0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 300 000,-- 400 000,-
Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.
For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må



det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring og gitt standard som er ønskelig.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Romme generelt

Rommet er kun gitt en generell beskrivelse gitt dets tilstand.

Opprinnelig vaskekjeller utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum i plast og armatur og varmtvannsbereder.

Overflater i betong/murverk med malte flater på vegger og i himling. Ubehandlet betonggulv.

Rommet slik det fremstår er mangelfullt ventilert da tørketrommel er tilsluttet ventilen for tilluft.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom iht. dagens standard, men er opprinnelig vaskekjeller uten noen form for membraner/fuktsikring. For at rommet skal tilfredstille dagens krav til våtrom er gjennomgående fornyelse nødvendig.

Det er også registrert fuktighet og saltutslag i gulv og grunnmur. Jfr. beskrivelse av drenering.

Estimert kostnad:

0,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 200 000,- - 400 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat.

For å få en presis kostnad knyttet til utbedring må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring. Valg av standard vil også være avgjørende for hva det vil koste.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater:

Himling: Panel, himlingsplater, betongflater og malte flater.

Vegger: Strier, tapet, panel og malte flater.

Gulv: Parkett, laminat, teppe og betonggulv.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelser av flater.

Det er kun vesentlige avvik/skader som blir kommentert.

Årsak / Konsekvens:

Flater fremstår i varierende stand med noe normal bruksslitasje. Dels avflassing av maling i kjeller. Jfr. også beskrivelse av drenering.

Forholdene er i hovedsak av kosmetisk karakter og har nødvendigvis ingen bygningsmessig konsekvens for å opprettholde funksjon. Eventuell fornyelse må vurderes av eier.



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Ventilator med utblåsning.

TG 2

Innredning

Innredning med profilerte furufronter og laminerte skapstammer. Benkeplater i laminat med oppvaskum i stå.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Årsak / Konsekvens:

Innredning fremstår med noe bruksslitasje/sår, som i all hovedsak er av kosmetisk betydning.

Det er ikke montert komfyrvakt iht. gjeldene krav.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller i dels tre dels støpt dekke.

Årsak / Konsekvens:

Det er foretatt stikkprøver med laservater i stue og et soverom som viser en høydeforskjekk på ca 20 mm gjennom rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter avrettes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For trekonstruksjoner må det påregnes nedbøyninger over tid og forholdet har nødvendigvis ingen konstruksjonsmessig konsekvens.

Gulv på grunn

Støpt gulv.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer i tre.
Loftstrapp i tre.

Årsak / Konsekvens:

Det er noe sår og bruksslitasje. Det er ikke håndløper på vegg.
Rekkverk og åpninger mellom trinn tilfredsstiller ikke gjeldende krav.
Forholdet har ingen byggteknisk konsekvens og er av kosmetisk betydning.

Loftstrapp har skjev/tregheter og kan være vanskelig å åpne og lukke.



Forskriften legger til grunn at rekkverk og åpninger mellom trinn etc. i trapper skal vurderes etter dagens krav av hensyn til sikkerhet i bruk. Det er ikke et krav til utbedring av trappen opp til dagens krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Kombinert åpen peis og parafinbrenner i 1. etasje. Denne er i eier ikke tilkoblet parafintank.
En vedovn i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler gnistplate på gulv for peis i 1. etasje.
For vedovn er brannfast/flis foran peis under 30 cm ut fra åpning.
Forholde kan ha sikkerhetsmessig konsekvens.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Et løps teglsteinspipe.

Årsak / Konsekvens:

Dels er pipestokk forblendet med strietapet. Dette er forskriftsstridig da eventuelle oppsprekking av pipe ikke enkelt avdekkes og er sånn sett vanskeliggjør.
Antatt normal innvendig brukerslitasje ut fra alder. For å kontrollere pipen innvendig anbefales kamerakontroll.

TG 2

Skorstein over tak

Over tak er pipe beslått med heldekkende beslag og ikke synlig.

Årsak / Konsekvens:

Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er ikke tilfredstillende rømningsvei fra rom for varig opphold i kjeller.
Det bemerkes at vindusåpningene i kjellerstue og soverom har tilfredstillende størrelse, men disse er utadslående og er plassert for høyt på vegg for å tilfredstille krav til et rømningsvindu.

Dagslysflate

Vindusflater i oppholdsrom i kjeller er for små og tilfredsstillende ikke krav til dagslys.

**Takhøyde**

Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m. Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter

Takhøyde i opprinnelig kjeller er ca. 205 cm. og ca. 240 i tilbygget del.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke utført radonmålinger eller utført andre tiltak mot radon .

Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt aktsomhetskart er definert med "lav til moderat aktsomhetsgrad".

Radon kan ha negative helsemessige konsekvenser og det bør utføres radonmåling for å avdekke verdier og eventuelt gjøre avbøtende tiltak.

Slik at verdier er innenfor anbefalte grenser. For mer informasjon om radon, se <https://dsa.no/radon>

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**Skredfare**

Iht. NVE sitt kart pr.01.06.2024 for aktsomhetsområde på nett, ligger ikke eiendommen i et skredutsatt område.

Flomfare

Iht. NVE sitt kart pr.01.06 .2024 for aktsomhetsområde på nett, ligger ikke eiendommen i et flomutsatt område.



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Terrengforhold

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 3

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert dels noe bakfall mot bygning på terreng.

Mangelfullt fall og fall på terreng leder nedbør mot bygningskropp og fører til større vanntrykk mot grunnmur og større belastning av fuktsikring. Forholdet er ikke kostnadsestimert og forholdet må sees i sammenheng med vurdering av drenering/fuktsikring av grunnmur.

Estimert kostnad:

0,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Nedgravde tanker.

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

I følge eier er det ikke ingen kjente nedgravde tanker på eiendommen.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Trapp for adkomst

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Utvendig trapp for adkomst

Trapp i betong og stålkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Trapp har skjevheter og sprekker/riss.

Årsak skyldes alder og slitasje over tid. Trappa fungerer slik den fremstår men utbedringer er påregnelig.

Trappens rekkverk tilfredsstiller ikke gjeldende krav til utførelse/sikring.



Forskriften legger til grunn at rekkverk og åpninger mellom trinn etc. i trapper skal vurderes etter dagens krav av hensyn til sikkerhet i bruk. Det er ikke et krav til utbedring av trappen opp til dagens krav.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Innvendig infrastruktur for vann i plast, kobber og stål/jern.
Hovedstoppekran i vaskekjeller.

Årsak / Konsekvens:

I hovedsak opprinnelig utstyr men hvor det er gjort diverse fornyelser og noe utskiftninger.

Tilstandsgrad settes samlet grunnet alder.

Infrastruktur fungerer slik den fremstår, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå som igjen kan føre til følgeskader. Det anbefales at det foretas gjennomgang av autorisert personell.

TG 2

Varmtvannsbereder

200l. varmtvannsbereder i stål plassert i vaskekjeller som har sluk i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Bereder er fra 1988 og forventet levetid er oversteget.

Det er registret rustskader.

bereder synes å være tilslutte strøm med fast tilkobling.

Bereder er over 20 år og gis TG2 iht. NS3600 og det må forventes kort gjenværende levetid.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon med luker.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilasjon vil ikke være like effektivt og god løsning som moderne mekaniske ventilasjonssystemer for utskifting av luften i et bygg.

Naturlig oppdriftsventilasjon var normalt på oppføringstidspunkt og gis iht. gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) TG2



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. 3x63 amp. hovedsikring. Hovedbryter er plassert i kjeller.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1961	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	I følge eier er det utført arbeider 2022/2023/2024
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Utbedring i forbindelse med el-kontroll 2024
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Det er utført el-kontroll.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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 og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

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.

Merk: Kontroll som er utført er kun en stikkprøvekontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er røykvarslere via alarmsystem.
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.		
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?		

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er ikke registrert avvik vedrørende brann-sikkerhet knyttet til det tekniske utstyret. Det bemerkes at utstyr ikke er funksjonstestet.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Rommen er i rapporten beskrevet iht. bruk og slik de fremstod på befaringstidspunkt. Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovlighet er ikke kontrollert.

Her beskrives også eventuelle registrerte avvik som omfattes av bestemmelsene om HMS i forskrift "Tryggere bolighandel" som ikke er beskrevet under andre beskrivelser i rapporten.

Lykkelia 6

1832 Askim

Gnr.: 81 Bnr.: 288

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 03.06.2024

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Hollegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



Signatur

Signatur

Ski - 03.06.2024

Sted - Dato

- 03.06.2024

Sted - Dato

STEIN RØLLES

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ski Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84240047
Adresse	Lykkelia 6		
Postnr.	1832	Sted	ASKIM
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 0 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika forsikring (rørosbanken)	Polise/avtalenr	6992103 / 9
Selger 1 Fornavn	Bjørn	Etternavn	E R Nordbak
Selger 2 Fornavn	Oda	Etternavn	J Matre Simensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar De har fått en tilstandsgrad 2/3 før vi kjøpte boligene. Se på denne for spesifikk informasjon. Vi har ikke gjennomført arbeider på badrommene under vårt eie.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke noe tette rør utenom fra hår og fett. Dette har blitt håndtert vha avløpsåpner ved behov.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Indre østfold elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradert elanlegg, 2022/2023/2024.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Indre østfold elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradert elanlegg garasje og hus. Også gjort elkontroll mai 2024.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Indre østfold elektro, gjort elkontroll mai 2024.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Indre østfold elektro

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Gjort klart for dette i garasje med eget sikringsskap.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Se tilstandsrapport fra takstmann 2022.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Kommune Askim	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
----------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse) Björg og Jan Erik Bergkvist Fjellveien 6 1832 ASKIM
---------------------------------	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Fjellveien 6	Gnr 81	Bnr 288	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon	
Tiltakets/byggets art Nybygg	

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
------------------	-------------	--------

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
--------------------	-------------------

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

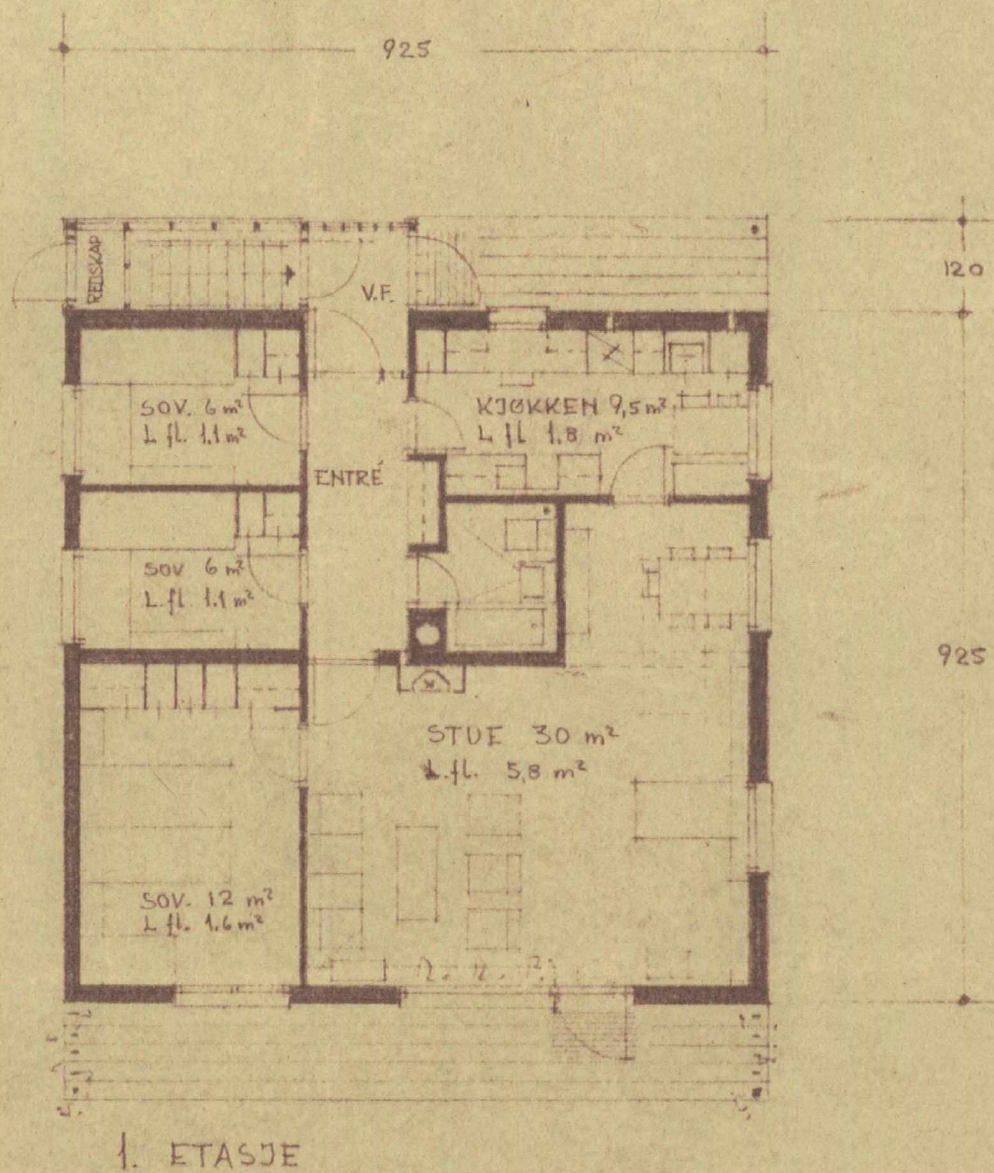
Underskrift		
Sted Askim	Dato 12.01.01	Stempel/underskrift ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

王

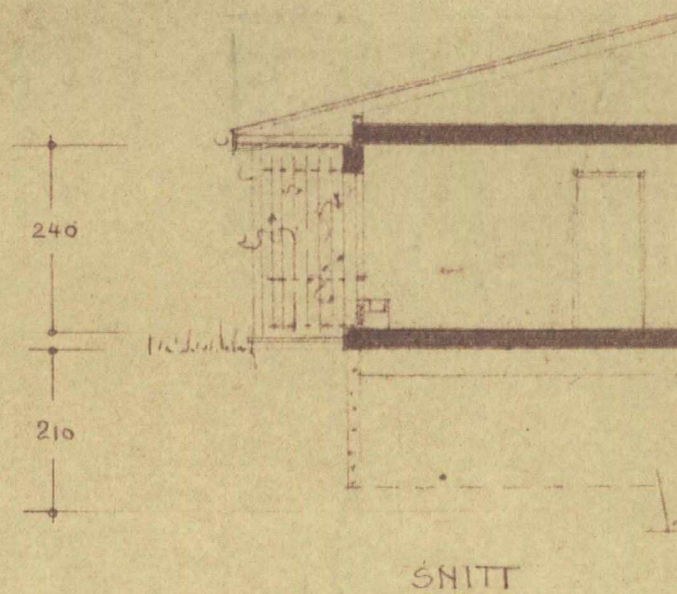
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

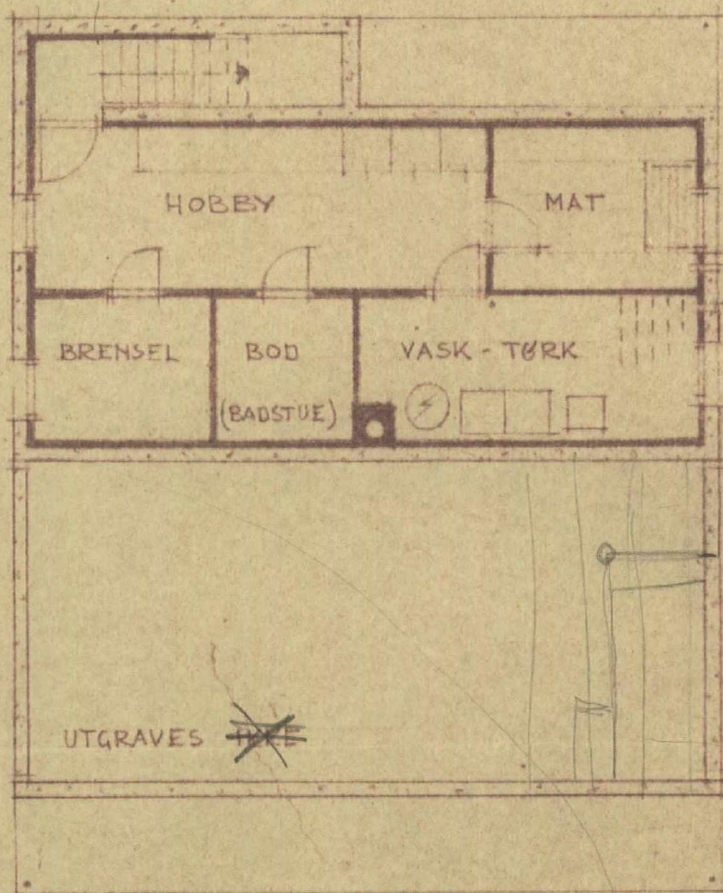


1. ETASJE

gnr 81 bnr 288,
 Vinnabo
 Ragnar Sküllerud
 Norden



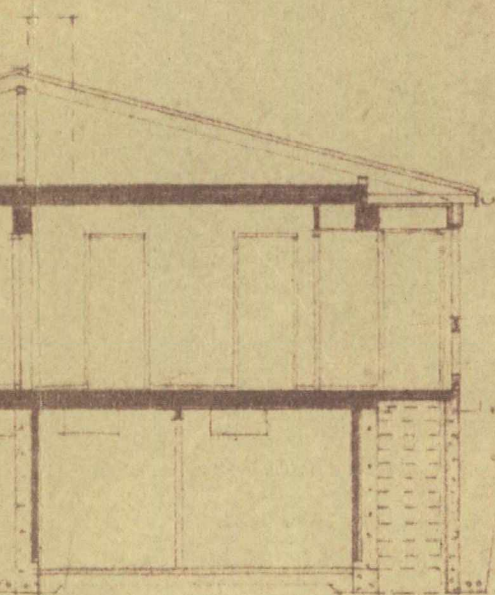
SNITT



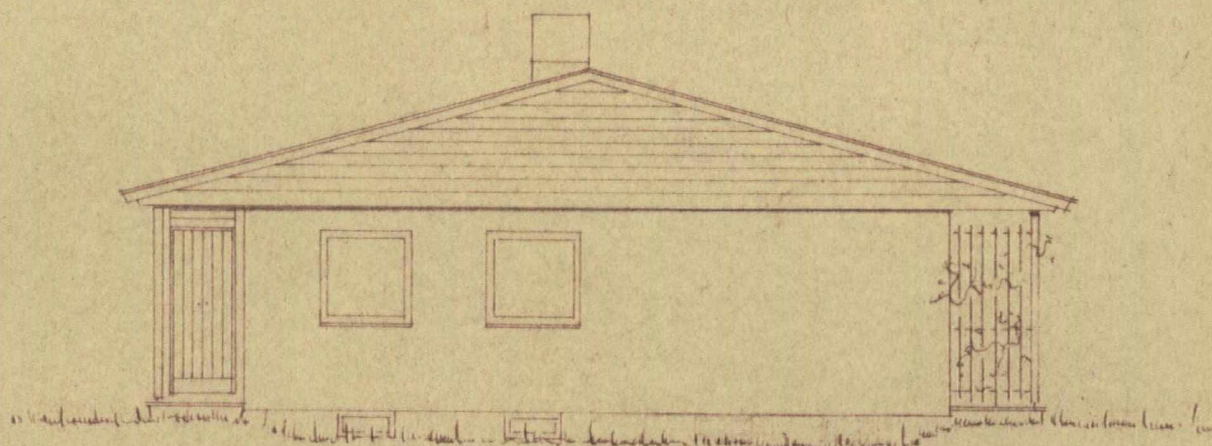
KJELLER



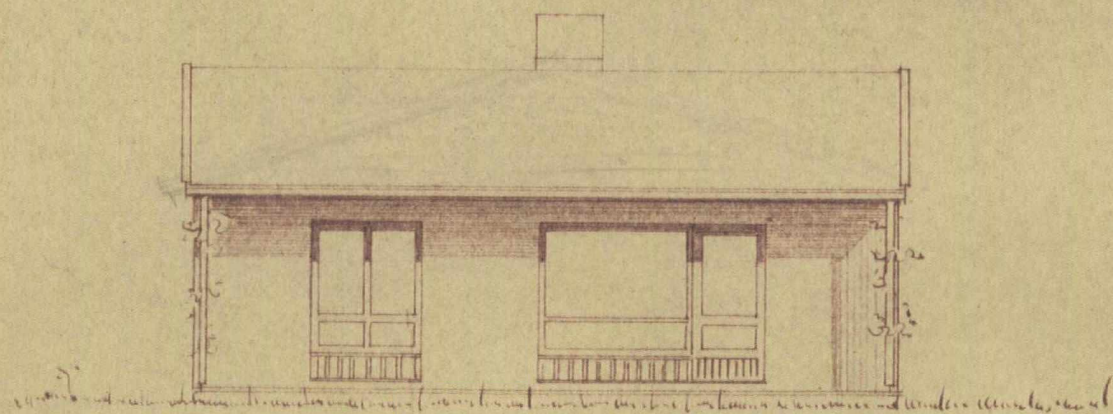
Komm. Ing. i Askim
J.nr. 242 Dato 13-60
Arkiv nr. 5030.



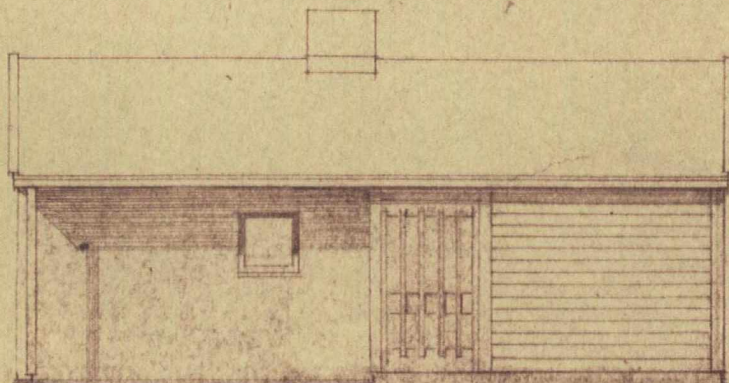
ARK M N A L A GARLØV	1:100	15/12-58	Alf
TYPEHUS			
MOTTO: "MØR TIL TRE" SPIS			
BOLIGFLATE 76 m ²			
NORSK Y TONG	Erstattet av:		
	PLANER og SNITT		B
			÷



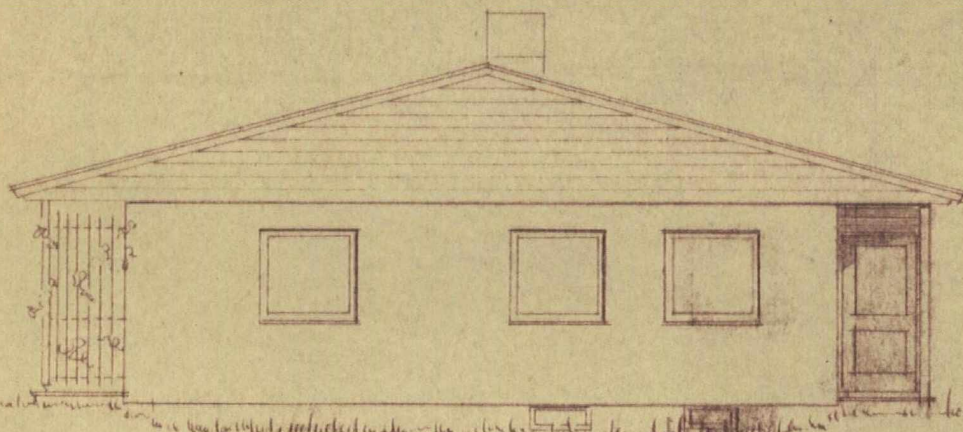
VEST



SYD



NORD



ØST



Komm.ing. i Askim
J.nr. 242 Dato 11/3-60
Arkiv nr. 5030

ARK M N A L A GARLØV

TYPEHUS

MOTTO: "MORTIL TRE" SPIS

BOLIGFLATE 76 m²

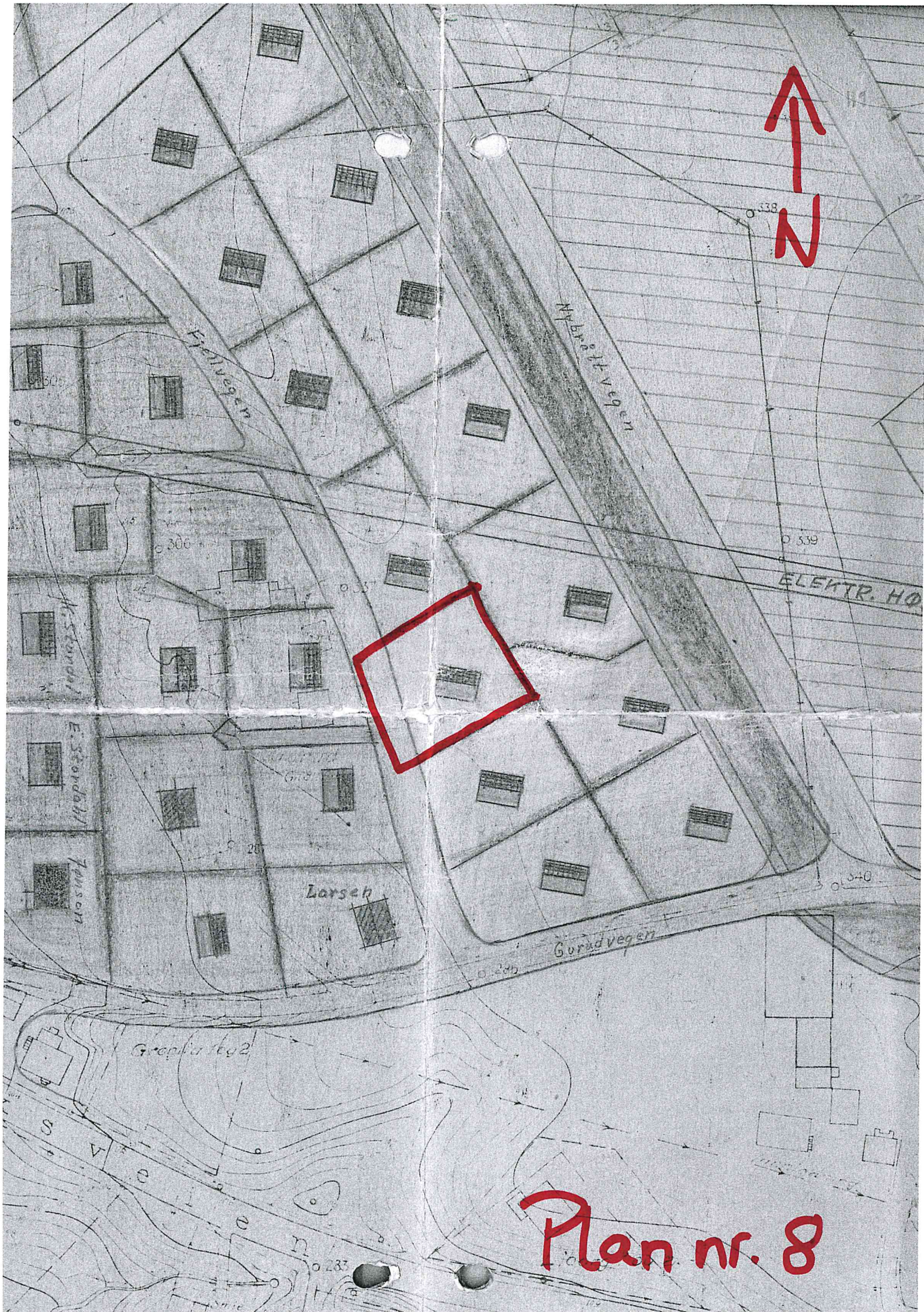
1:100

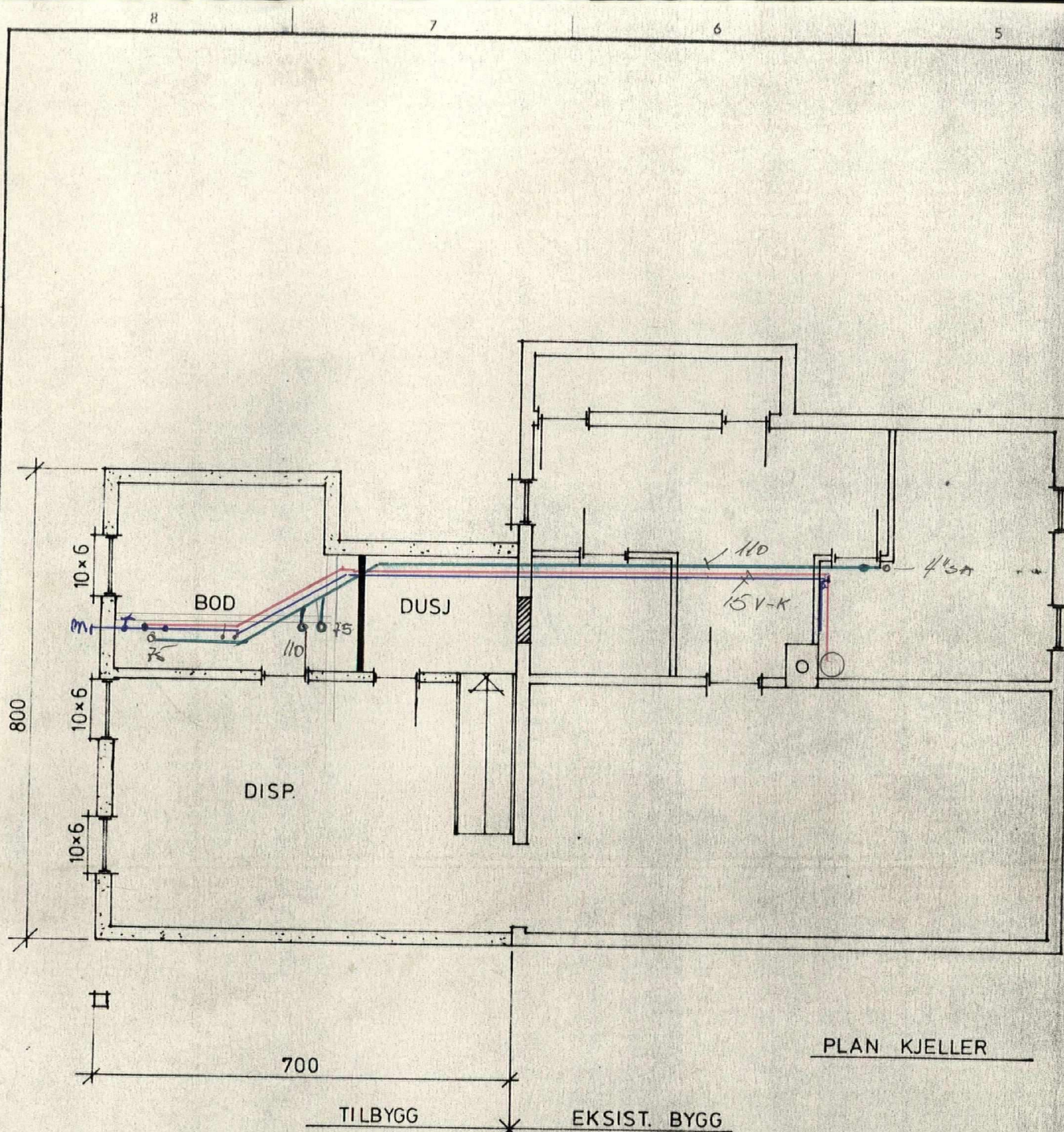
19/12-58

af

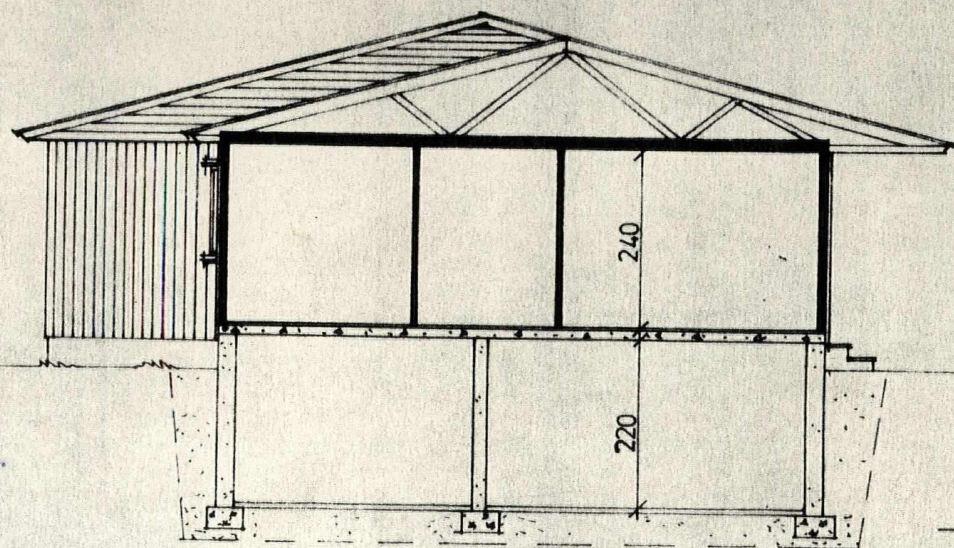
FASADER

A
÷





ASKIM KOMMUNE
INGENIØRVESENET
GODKJENT 26/10-81.

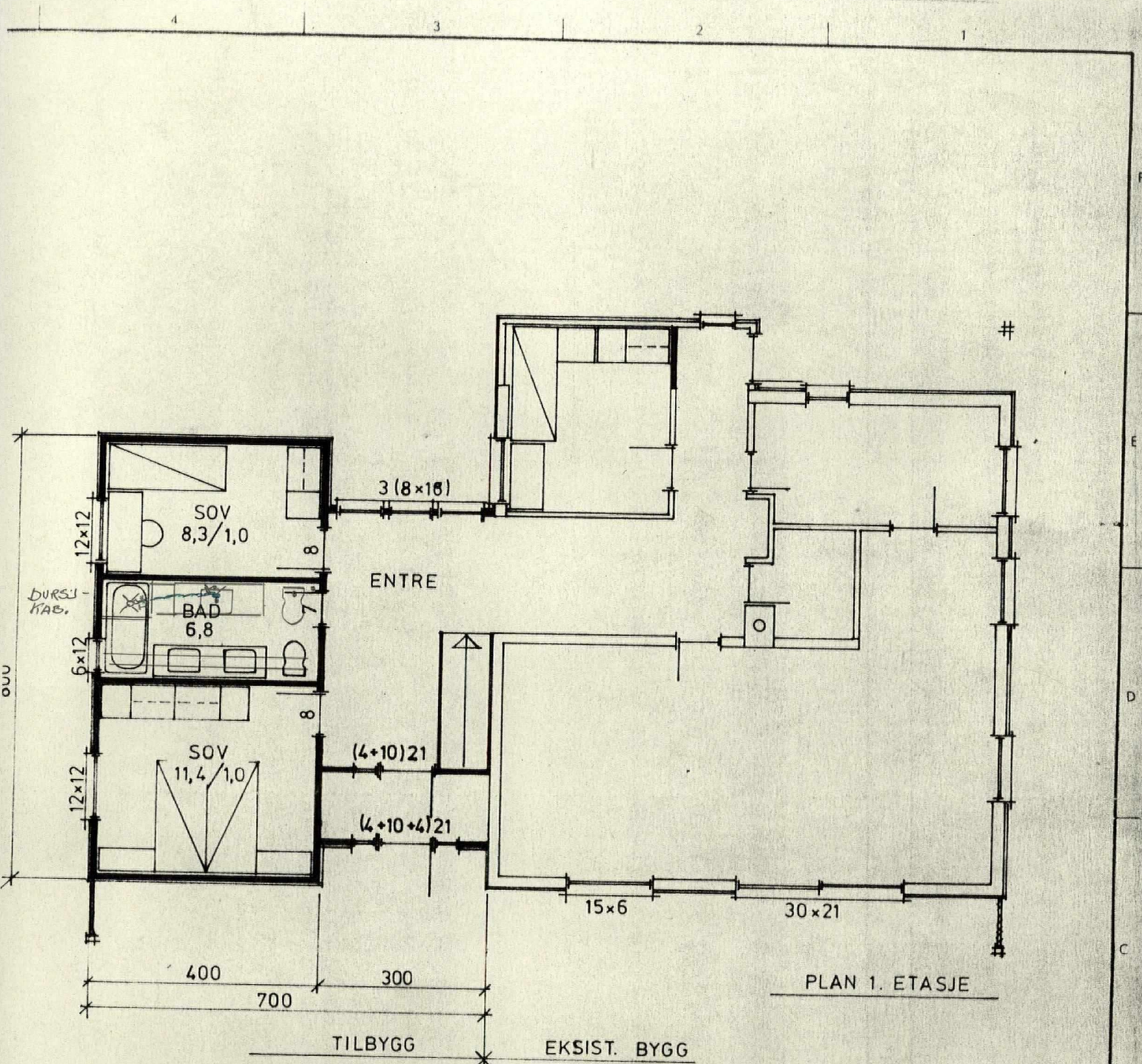


ASKIM KOMMUNE
INGENIØRVESENET
GODKJENT 1



Reg. nr. 2251

OPPLEGGSKJENNA	1:50
JAN ERIK BERGKVIST	15/1.1980
Astid	A. Spjøtvik
6 NR 84 Bann. 288	



ASKIM KOMMUNE
INGENIØRVESENET

GODKJENT 26/10-81.

J. Hureluy

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM

27/11-79.

KOMM. ING. I ASKIM	
J. 02189	22.11.79
ARKIV NR: 6031	

KORRIGERT TEKN 20/10-81

Dato 791109	Konstr./Tegnet SOJ	Tracé SOJ	Målestokk 1:100	BYGGCONSULT A/S 1800 ASKIM
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	MÅL I CM	
GNR. 81, BNR. 288 ASKIM KOMMUNE BYGGHERRE: JAN ERIK BERGKVIST TILBYGG TIL BOLIG PLANER OG SNITT				Erstatning for Erstattet av 79066 - 01A
Henvisning		Beregning		

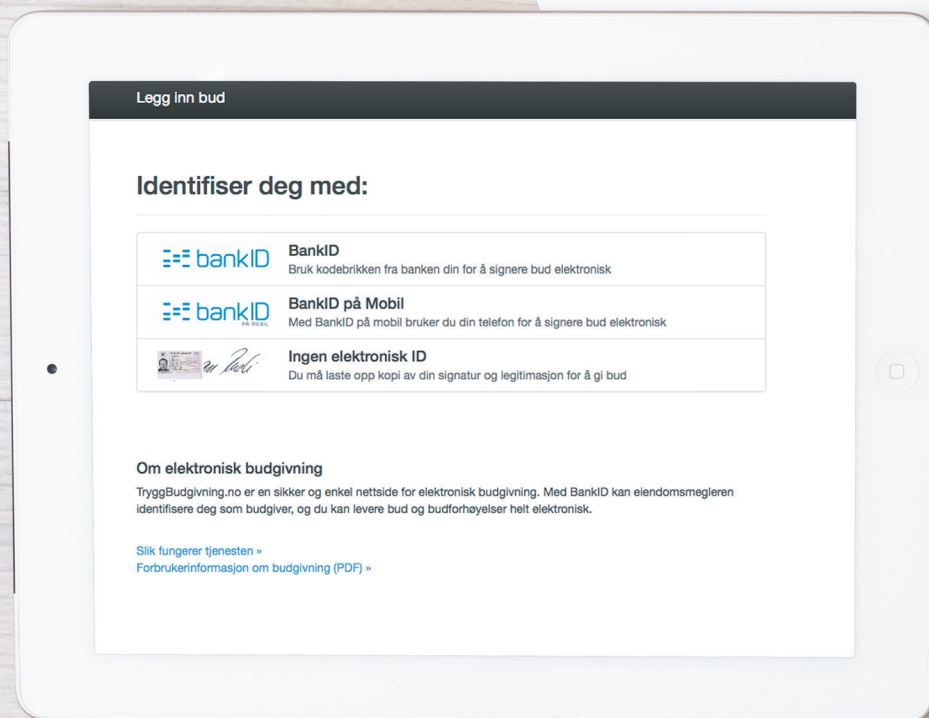
BYGNINGSSEKTOR TÅSKIM

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005659/zcydosdssa>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Brynjar Netskar

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER

91 82 99 32

bne@eie.no

EIE Ski & Ås

Premium rådgivning

EIE Ski & Ås

Møt en eiendomsmegler i Ski med høy lokal kunnskap, som kjenner Follo, Viken og Ås veldig godt.

Vi i EIE Ski & Ås kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no