PRIVATMEGLEREN

HENSTADKOLLEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegninger

Situasjonskart/Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Henstadkollen 7 , 1809 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 52, bnr. 449

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1133 **PropCloud ref nr:** OM3771

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

D
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 1997, oppført over en og en halv etasje med innredet loftsetasje. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og er modernisert innvendig i 1. etasje i 2021.
Boligen har en skjermet beliggenhet på en høyde i Askim, i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av frittliggende eneboliger. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer og partier med belegningsstein, som gir gode adkomst- og uteoppholdsforhold.
Fra loftsetasjen er det utgang til balkong vendt mot sør. Fra 1. etasje er det utgang til en platting mot sør som gir gode sol- og oppholdsforhold.
Vinduene er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet ut i senere tid. Boligen har nyere hovedinngangsdør.
På eiendommen er det oppført en frittliggende garasje med loft som benyttes til lagringsformål.
Eiendommen fremstår med et normalt godt vedlikeholdsnivå, og utførte moderniseringer.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av kontruksjoner.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Gulv på grunn av støpt betong, med ringmur av isolerte elementer.
Tradisonelle yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig overflatebehandlet stående trepanel.
Saltak konstruksjon med halvvalm, det er opplett på tak mot Sør og takvindu mot Nord.
Malte 2-lags trevinduer fra byggeåret, enkelte vinduer er skiftet ut i nyere tid.
Balkong/terrasseareal av overflatebehandlet trevirke.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er påbegynnende mosegroe på taket, vask anbefales i nær fremtid, følgende til orientering.
Takrenner og nedløp er av metall, nedløp ført til grunn i rør.
Helbeslått pipe og båndteket Ark over inngang til soverom.
Beslag av overflatebehandlet metall fra byggeåret.
Bygningen har saltak av trevirke med halv valm og innredet loftsrom.
Undertak av sutakplater, kaldt luftet loft.
Kaldt loft ved knevegger, inspeksjon via kottdør på soverom.
Kaldt loft over hanebjelken med adkomst for inspeksjon ved luke i himling på soverom.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Bygningen har saltak av trevirke med halv valm. kaldt luftet loft og undertak av sutakplater,
Adkomst via loftstrapp i soverom.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Ytterveggene er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret med ventil i karm.
Det er nyere vindu i soverom mot Sør, utvendig aluminiums beslått.
Det er takvinduer med 2-lags glass på bad.
Vinduene i 1. etasje er malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret.
Vindu i soverom er av nyere dato med utvendig aluminium og enkelte vinduer i stue er skiftet.
Hovedytterdøren er malt.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er utvendig screens for dør og tilhørende vinduer.
Soverommet har malt hovedytterdør.
Balkongdøren i 1. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass av nyere dato.
Det er balkong på understøttende konstruksjon av trevirke mot Sør.
Spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke.
Balkongen er målt til 6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen mot Sør, med adkomst fra Stue.
Tilhørende levegg og rekkverk av overflatebehandlet trevirke.
Platting er målt til ca 41m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat og flis i våtrom og kjøkken.
Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malt himling.
Boligens 1.etg er modernisert i 2021.

Loft
Loftstue - 19,4m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Bad - 8,5m² -Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling.
Sov 1 - 8,8m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Sov 2 - 7,2m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Sov 3 - 11m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i

Beskrivelse av eiendommen

himling.

Det er påvist litt bruksslitasje på parkett på loft, følgende til orientering.

1.etg
Bad -3,3m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling.
Soverom -13m² - Laminat på gulv, malt vegger og malte plater i himling.
Vaskerom -7,5m² - Flis på gulv, malt strie på vegg og malt plater i himling.
Kjøkken/stue - 60m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Hall m/trapp - 11m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.
Toalettrom - 1,6m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via ildsted og elektriske varmekabler.
Det er downlights i Bad, Kjøkken/Stue
Gulv på grunn av betong.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er påvist litt knirk i gulv på soverom, følgende til orientering.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon
Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn fra 2021.
Tilsyn utført av Indre Østfold brann og redning IKS utført 10.03.2026, ingen anmerkninger avdekket.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte dører.
Det er dobbeltdør med glass mellom Hall-Stue.
Innvendige dører i 2. etasje er av malte heltre dører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura for våtrommet fra 2006.
Våtrommet har flis på vegg og panel i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt tilnærmet flatt gulv, 5mm lokalt fall 50cm rundt sluk
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er oppgitt til 10 mm fra topp sluk til topp flis ved dør, med oppkant ved dør på 30 mm, topp membran ved dør er ikke mulig å påvise uten bygningsmessige inngrep.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.
Opplegg for badekar.
Servanter i innredning og speil er av nyere dato.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med nedfelt servant.
Det er sluk i gulv under servant og avtrekk via balansert ventilasjons anlegg.

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, etablert i 2021.
Det foreligger ferdigattest for arbeidene, datert 13.05.2026 samt dokumentasjon fra utførende.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Nedsenk i dusjsone med 1:50 fall til skuk, det er målt 1:150 fall utenfor dusjsone på resterende gulv.
Storformat flis på gulv og mosaikk i dusj.
Oppkant ved dør på 20mm men ikke mulig å påvise topp membran uten bygningsmessige inngrep.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og ca. 32 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtrekk via fuktstyrt ventil i yttervegg, tilluft via spalte i dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtsoner grenser mot kjøkken, toalett rom og yttervegg.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Det er montert sprutplater på vegg.
Kjøkkenet er utstyrt med platetom med integrert avtrekk, kullfilter/omluft.

SPESIALROM

Gå til side

Malte vegger, malt himling flis på gukv
Gulvstående toalett med innredning nedfelt srvant og soeilskap.
Nyere årstall.
Avtrekk via balanser ventilasjon og tilluft via spalte i dør

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Skjulte føringer av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeåret, nyere rør i rør for kjøkken, bad og toalett.
Rørskap plassert på vegg i toalett rom med overløp til bad.
Hoved inntak på vaskerom med vannmåler.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, nyere avløpsrør og sluk som følge av modernisering av våtrom.
Boligen har balansert ventilasjon.
Nytt aggregat i 2025, styrt via App, kanalnett fra byggeåret.
Forberedt for kablet styrepanel, trekkerrør foreligger.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Plassert på vaskerom.
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert på Soverom.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Store deler av det elektriske anlegget er fra nyere tid, som følge av overflate modernisering.

Beskrivelse av eiendommen

Nytt sikringsskap med automatsikringer i 2021.
Det elektriske anlegget i garasjen er oppgradert i 2026.
Det er montert røykvarslere i loftstue og 2 soverom samt på vaskerom og soverom i 1.etg.
Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er i isolerte elementer.
Terrenget består av opparbeidet utenomhus arealer med overflater av asfalt, belegningsstein og plenareal.
Terrenget mot ringmur er lett skrånende ut fra boligen, med anlagt slukrist mot Øst.
Det var store nedbørsmengder på befaringstidspunktet og ingen tegn til vannansamling.
Avløpsledningene er av PVC plastrør og fra 1997, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1997, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	6 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Ferdigattest fra byggeåret foreligger
Ferdigattest for bruksendring i 2026 foreligger

Bod/Lekestue

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

Garasje

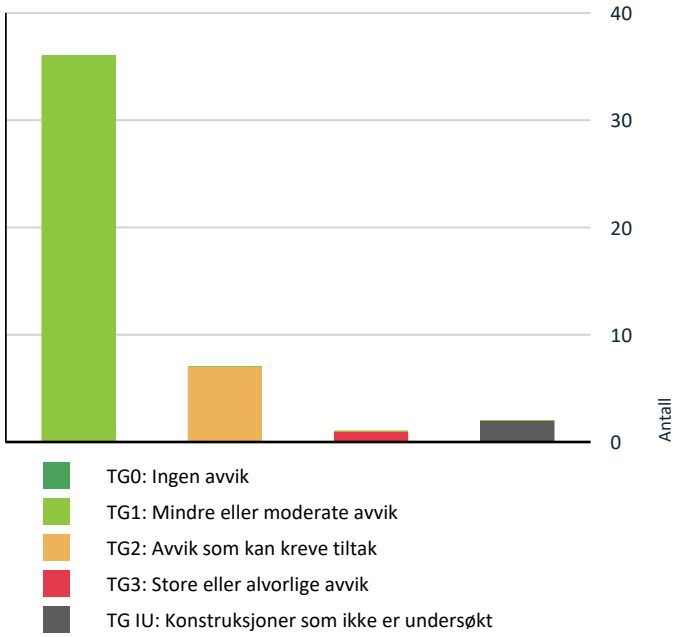
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på garasjen.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

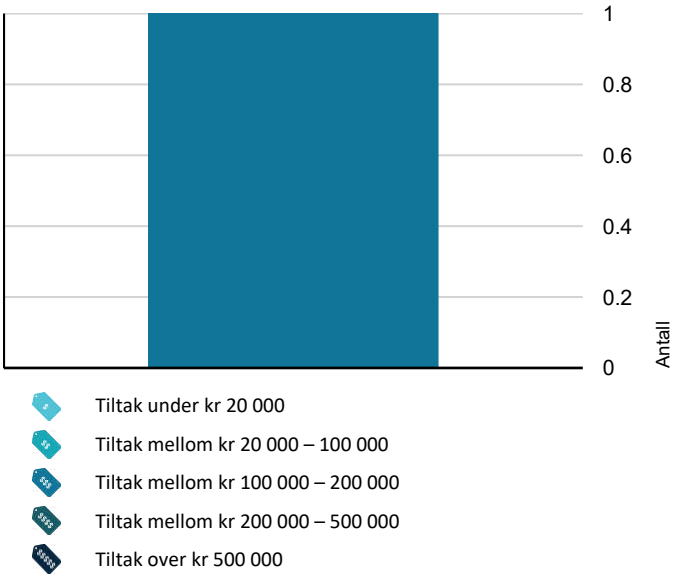
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft-Soverom** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller Loft** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



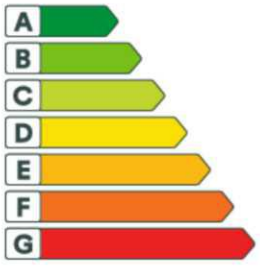
Beskrivelse

Boligen får energimerke Gul D på bakgrunn av byggeår fra 1997, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjons utførelse.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Ombygging	Bruksendring Bod-Sov
2021	Modernisering	Bad
2021	Modernisering	Overflater i 1.Etg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er påbegynnende mosegroe på taket, vask anbefales i nær fremtid, følgende til orientering.

Vurdering av avvik:

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

• Det er ikke tilfredsstillende tetting mellom tak og yttervegg på opplettet.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Det bør utføres utbedring av tettingen mellom tak og yttervegg på opplettet for å hindre inntrenging av vann og fukt, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Overgang mellom takstein/beslag/vegg på fasade for opplett mot Sør anses å være risikofylt, det er fare for vann inndriv ved hardt vær og unormal påkjenning på undertaket.
TG2 på bakgrunn av alder til undertaket og påvist overgang.



Bilde viser overgang vegg-tak ved opplett mot Sør.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, nedløp ført til grunn i rør.
Helbeslått pipe og båndteket Ark over inngang til soverom.
Beslag av overflatebehandlet metall fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft-Soverom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har saltak av trevirke med halv valm og innredet loftsrom.
Undertak av sutakplater, kaldt luftet loft.
Kaldt loft ved knevegger, inspeksjon via kottdør på soverom.
Kaldt loft over hanebjelken med adkomst for inspeksjon ved luke i himling på soverom.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Det er påvist fuktskjolder i undertak i kneloft mot Sør, følgende må sees i sammenheng med påvist avvik på taktekking.
Det anbefales yttligere undersøkelser og jevnlig kontroll.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Soverom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak av trevirke med halv valm. kaldt luftet loft og undertak av sutakplater,
Adkomst via loftstrapp i soverom.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer 2.etg

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret med ventil i karm.
Det er nyere vindu i soverom mot Sør, utvendig aluminiums beslått.

TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Det er takvinduer med 2-lags glass på bad.

TG 1 Vinduer 1.etg

Beskrivelse

Vinduene i 1. etasje er malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret.
Vindu i soverom er av nyere dato med utvendig aluminium og enkelte vinduer i stue er skiftet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er utvendig screens for dør og tilhørende vinduer.

TG 1 Ytterdører - Soverom

Beskrivelse

Soverommet har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør - 1.etg

Beskrivelse

Balkongdøren i 1. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass av nyere dato.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Det er balkong på understøttende konstruksjon av trevirke mot Sør.
Spalte lagt terrassebord med tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke.
Balkongen er målt til 6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Høyde på rekkverk er målt til 90cm, dagens krav til rekkverks høyde er 1m

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen mot Sør, med adkomst fra Stue.
Tilhørende levegg og rekkverk av overflatebehandlet trevirke.
Platting er målt til ca 41m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis i våtrom og kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår fra byggeåret. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malt himling.
Boligens 1.etg er modernisert i 2021.

Loft
Loftstue - 19,4m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Bad - 8,5m² -Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling.
Sov 1 - 8,8m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Sov 2 - 7,2m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.
Sov 3 - 11m² -Parkett på gulv, malt tapet på vegg og panel i himling.

Det er påvist litt bruksslitasje på parkett på loft, følgende til orientering.

1.etg
Bad -3,3m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling.
Soverom -13m² - Laminat på gulv, malt vegger og malte plater i himling.
Vaskerom -7,5m² - Flis på gulv, malt strie på vegg og malt plater i himling.
Kjøkken/stue - 60m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Hall m/trapp - 11m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.
Toalettrom - 1,6m² - Flis på gulv, malte vegger og malt himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via ildsted og elektriske varmekabler.
Det er downlights i Bad, Kjøkken/Stue

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er målt 28mm høydeforskjell igjennom kjøkken og stue, hvorav 20mm i fra inntrekk til balkong og mot yttervegg i stue. Rommene fungere med avviket, men kan ha innvirkning på møbleringen.
TG2 på bakgrunn av NS3600 krav til godkjente måleavvik.



Bilde viser yttervegg mot Sør i Stue.

TG 2 Etasjeskiller Loft

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er påvist litt knirk i gulv på soverom, følgende til orientering.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er målt 18mm høydeforskjell fra pipe mot yttervegg på soverom. Rommene fungere med avviket, men kan ha innvirkning på møbleringen.
TG2 på bakgrunn av NS3600 krav til godkjente måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn fra 2021.
Tilsyn utført av Indre Østfold brann og redning IKS utført 10.03.2026, ingen anmerkninger avdekket.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Bilde viser sotluke

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører 1.etg

Beskrivelse
Innvendige dører er malte dører.
Det er dobbeltdør med glass mellom Hall-Stue.

TG 1 Innvendige dører - 2.etg

Beskrivelse
Innvendige dører i 2. etasje er av malte heltre dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura for våtrommet fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Det er fremlagt faktura for arbeidene i 2006, faktura tilfredsstiller ikke kravet til dokumentasjon for vanntettesjikt iht NS3600:2025 A.2.1.9.1

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt tilnærmet flatt gulv, 5mm lokalt fall 50cm rundt sluk

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Det er påvist hullrom under flis i hjørnet bak dusjkabinett.
Det er påvist tilnærmet flatt gulv, det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for kontrollert bortledning av vann til avløp.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er oppgitt til 10 mm fra topp sluk til topp flis ved dør, med oppkant ved dør på 30 mm, topp membran ved dør er ikke mulig å påvise uten bygningsmessige inngrep.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke mulig å påviste topp membran ved dør uten bygningsmessige inngrep, yttligere undersøkelse anbefales.
Tettesjiktet har en alder på 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.
Opplegg for badekar.
Servanter i innredning og speil er av nyere dato.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Hulltaking er ikke gjennomført da våtsoner grenser mot kaldt loft/klimavegg.
Eier opplyse rom at det alltid er benyttet dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp.
Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Rommet har innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med nedfelt servant.
Det er sluk i gulv under servant og avtrekk via balansert ventilasjons anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

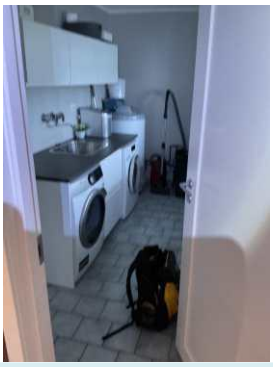
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

TG3 for våtrommet som følge av standardens krav til alder for tettesjiktet, tettesjiktet er 29år og har usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet fremstår i god stand og fungerer med dagens bruksmønster, endret bruksmønster kan påvirke rommets levetid.
Det anbefales at tettesjiktet i våtrommet oppgraderes som følge av alder.
Det er påvist flere fliser med hullrom på gulvet, følgende til orientering.
Kostnadsestimat for modernisering av rommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, etablert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for arbeidene, datert 13.05.2026 samt dokumentasjon fra utførende.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Nedsenk i dusjsone med 1:50 fall til skuk, det er målt 1:150 fall utenfor dusjsone på resterende gulv.
Storformat flis på gulv og mosaikk i dusj.
Oppkant ved dør på 20mm men ikke mulig å påvise topp membran uten bygningsmessige inngrep.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og ca. 32 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via fuktstyrt ventil i yttervegg, tilluft via spalte i dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtsoner grenser mot kjøkken, toalett rom og yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Hulltaking er ikke utført som følge av bygningsmessige forhold.
Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved bruk av fukt indikator på befaringstidspunktet og det foreligger dokumentasjon for utførelse av tettesjiktet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Det er montert sprutplater på vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med platetom med integrert avtrekk, kullfilter/omluft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte vegger, malt himling flis på gukv
Gulvstående toalett med innredning nedfelt srvant og soeilskap.
Nyere årstall.
Avtrekk via balanser ventilasjon og tilluft via spalte i dør

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjulte føringer av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeåret, nyere rør i rør for kjøkken, bad og toalett.
Rørskap plassert på vegg i toalett rom med overløp til bad.
Hoved inntak på vaskerom med vannmåler.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, nyere avløpsrør og sluk som følge av modernisering av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Nytt aggregat i 2025, styrt via App, kanalnett fra byggeåret.
Forberedt for kablet styrepanel, trekkerrør foreligger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Plassert på vaskerom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med sikringsskap plassert på Soverom.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Store deler av det elektriske anlegget er fra nyere tid, som følge av overflate modernisering.
Nytt sikringsskap med automatsikringer i 2021.
Det elektriske anlegget i garasjen er oppgradert i 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere i loftstue og 2 soverom samt på vaskerom og soverom i 1.etg.
Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget består av opparbeidet utenomhus arealer med overflater av asfalt, belegningsstein og plenareal.
Terrenget mot ringmur er lett skrånende ut fra boligen, med anlagt slukrist mot Øst.
Det var store nedbørsmengder på befaringstidspunktet og ingen tegn til vannansamling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av PVC plastrør og fra 1997, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1997, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Bod/Lekestue



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående bod med tradisjonell konstruksjonsoppbygning.

Bygningen er fundamentert på punktfundamenter til stedlige masser. Gulvkonstruksjonen består av trebjelkelag med tregulv.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverk med utvendig stående, overflatebehandlet trekledning. Innvendig er veggene kledd med malt trepanel.
Boden har saltakkonstruksjon med innvendig panel i himling. Taket er tekket med betongtakstein og har takrenner og nedløp av overflatebehandlet stål.
Adkomst skjer via malt tredør. Vinduet består av malt trevindu med 2-lags isolerglass.
Ved inngangspartiet er det etablert en platting av overflatebehandlet trevirke som gir en praktisk adkomst til bygningen.
Bygningen fremstår med en tradisjonell utførelse og et vedlikeholdsnivå som er normalt for bygningstype og alder.

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

Garasje



Anvendelse
Oppbevaring/Garasje

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende dobbeltgarasje oppført i 2002 med loft for lagring.

Garasjen er fundamentert med betonggulv på grunn og ringmur av Leca-blokker. Ytterveggene er utført som tradisjonelt isolert bindingsverk med utvendig stående, overflatebehandlet trekledning. Innvendige vegger er kledd med malte plater.
Bygningen har saltak konstruksjon med opplett mot sør. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Loftsarealet er ikke målbart som følge av lav takhøyde.
Taket er tekket med betongtakstein og har takrenner og nedløp i overflatebehandlet stål.
Garasjen er utstyrt med isolert leddport i stål med elektrisk portåpner. Adkomst skjer også via isolert ytterdør i stål/aluminium.
Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig himling er utført med panel.
Garasjen fremstår med en tradisjonell konstruksjons oppbygning og et vedlikeholdsnivå som er normalt for bygningens alder.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	525 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 350 000**

Bod/Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod/Lekestue	Kr.		**80 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 230 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

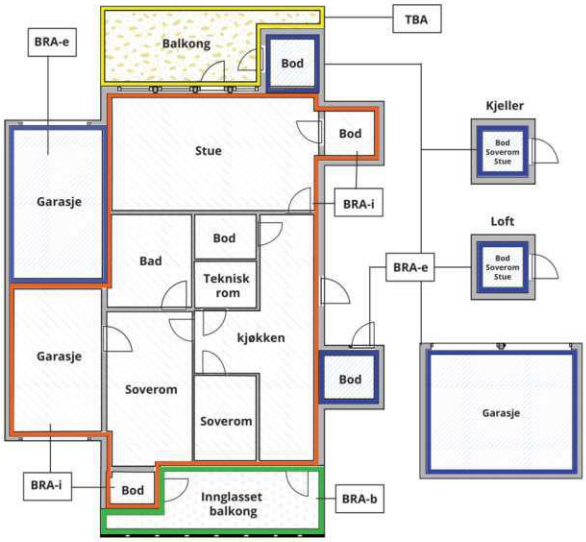
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	65			65	6	2	67
Etasje	106			106	41		106
SUM	**171**				**47**	**2**	**173**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Loftstue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Stue/kjøkken, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, soverom, bad		

Kommentar

Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Ferdigattest fra byggeåret foreligger
Ferdigattest for bruksendring i 2026 foreligger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert våtrom og overflater i 1.etg modernisert.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura.

Bod/Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	3
SUM		**7**			**3**
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						33	33
Etasje		43		43			43
SUM		**43**				**33**	**76**
SUM BRA	**43**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Uinnredet loft	
Etasje		Garasje	

Kommentar

Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde, følgende areal er oppgitt under ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør
	Geir Kyrre Daleng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	449		0	1198.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Henstadkollen 7

Hjemmelshaver
Daleng Geir Kyrre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i skjermede omgivelser, i et etablert boligområde i Askim, Indre Østfold Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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, herunder reguleringsplan "En del av Frankrigområdet og Korsegård".

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, beliggende på en høyde.
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstvei og biloppstillingsplass, plenareal, treterrasse og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Bygnings tegninger - Bolig	29.06.1996		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest Bolig - Byggeår	05.05.1997		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest - Bruksendring	13.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Bygnings tegninger - Garasje	15.03.2002		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebygging - Indre Østfold brann og redning IKS	22.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebygging	10.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Faktura Bølgen Flis og VVS - Toalettrom/Entrè	07.05.2021		Gjennomgått	2	Nei
Bygningstegninger - Anneks/Bod		Tegning er udatert	Gjennomgått	1	Nei
Faktura Ventilasjonsaggregat - TTC Norge	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Bygg-og tømrermest JanP.D.Hansen	17.06.2021		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Askim & Mysen Rør AS - Bad 2.etg	19.12.2006		Gjennomgått	1	Nei
Bølgen Flis og VVS, dokumentasjon Bad 1.etg	11.03.2021		Gjennomgått	59	Nei
Samsvarserklæring - Willy Olsen El Installasjon AS	28.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring - Willy Olsen El Installasjon AS	18.06.2021		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring - Willy Olsen El Installasjon AS	26.04.2021		Gjennomgått	1	Nei

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	17.08.2026	Revisjon på utbedret TG
3	17.08.2026	Revisjon bilde balkongdør.
4	25.08.2026	Revisjon Areal

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260101
Addresse	Henstadkollen 7		
Postnr.	1809	Sted	ASKIM
Selgers navn	Geir Kyrre Daleng		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1997

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

0824333

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vaskerom 1 etg.: Sprekker/merker i gulv fliser på vaskerom, og noen hule fliser på gulv.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av bad er utført av faglært, nytt bad 1 etg. i 2021. Bølgen Flis & VVSOppussing av bad 2 etg. i 2006. Askim & Mysen Rør AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging gulv vaskerom fra byggeåret.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

2021: Bad 1. etg kontrakt/dokumentasjon. Bølgen Flis & VVS2006: Bad 2. etg, faktura for oppussing av bad. Utført av Askim & Mysen Rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2021: Nytt komplett bad bad 1 etg utført av Bølgen Flis & VVS .2006: Bad i 2 etg rehabilitert. Lagt ny flyt membran. Askim & Mysen rør AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2001: Nytt bad i 1. etg, komplett utført av Bølgen Flis & VVS2006: I forbindelse med oppussing ble sluk byttet i bad i 2. etg, Askim & Mysen Rør AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble laget nytt bad i 1 etg. i 2021, alt er installert og dokumentert av installatør. Willy Olsen El Installasjon AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer fra EL installatør. Willy Olsen El Installasjon ASFlere dokumenter fra El installatør i Boligmappa hvis ønskelig, eller på forespørsel

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med nytt bad i 1. etg 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avtale og dokumentasjon fra Rørlegger firma.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse vinduer/dører skiftet av faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på skifte av vinduer/dører utført av Byggmester Jan P.D Hansen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt oppdatert elskap i 2021Oppussing av 1. etg: sikringskap, kjøkken og bygget nytt bad og oppgradering av wc i 2021Oppgradert hele det elektriske anlegget i garasjen i 2026Alt utført av Willy Olsen El Installasjon AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Willy Olsen El Installasjon AS. Legger ved kun samsvarserklæringer. Flere dokumenter ligger i boligmappa, eller kan etterspørres hvis nødvendig. Blant annet sikringskap/kursfortegnelse, risikovurderinger, sluttkontroll, og varmekab osv

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hafslund Nett utførte kontrollen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

5 avvik, alle utbedret av Askim El-installasjon AS

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ventilasjonsagregatet 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byttet selve ventilasjons aggregatet i 2025, arbeidet er gjort av eier.Faktura på aggregat kan fremvises .

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendring fra bod til bad. Arbeidet gjort i 2021, bruksendring-ferdigattest mottatt mai 2026Bruksendring fra bod til soverom, bruksendring-ferdigattest mottatt mai i 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje: Fuktskader på noen plater innvendig vegg, mulig fuktskader på noen underplater takstein på utvendig uisolert tak 2 etg, samt noe skader på betonggulv grunnet bilhold. Legger også inn dette under punkt Garasje/carport

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe utettheter i forbindelse med garasjeport. Fuktskader på noen plater innvendig vegg, mulig fuktskader på noen underplater takstein på utvendig uisolert tak 2 etg, samt noe skader på betonggulv grunnet bilhold.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El-arbeide, Willy Olsen El Installasjon AS. Utført 2026

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alt av innvendig snekkerarbeid i garasje er utført av ufaglært. Slik som diverse isolering, panel tak mellom 1 og 2 etg, plater gulv 2. etg, montering hyller osv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Samsvarserklæring/dokumenter på El-arbeidet i Garasje, Willy Olsen El Installasjon AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring fra bod til bad, bruksendring godkjent 2026 Indre Østfold KommuneBruksendring fra bod til soverom, bruksendring godkjent 2026 Indre Østfold KommuneDokumentasjon foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vår nabo i Henstadkollen 5. har tidligere gitt nabovarsel om bygging av innebygd terrasse. Dette ble ikke godkjent fra vår side ettersom den vil ligge for nær vår oppkjørsel. Våre innsigelser er sendt kommunen. Tror ikke nabo har gått videre med saken.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje: Deler av såle/ringmur til garasjen er utført av ufaglært. Selve støping av sålen er utført av faglært.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.07.2026

Signert av *Geir Kyrre Daleng*

Initialer selger:
G K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Henstadkollen 7

Nabolaget Korsegård - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	16 min 12.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blunkeslett Linje 40, 41, 400, 403	4 min 0.3 km
Askim stasjon Linje R22	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Askim Solkollen barnehage (0-5 år) 31 barn	13 min 1 km
Eid barnehage (1-5 år) 111 barn	15 min 1.2 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 110 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsegården	5 min
Coop Extra Askim	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Askimtorget	16 min
Vitusapotek Askim	12 min
Askim Vinmonopol	15 min

SPORT

Grøtvet skole	10 min
Henstadkollen - balløkke	11 min
Family Sports Club Askim	15 min
Fitnesspoint Askim	17 min

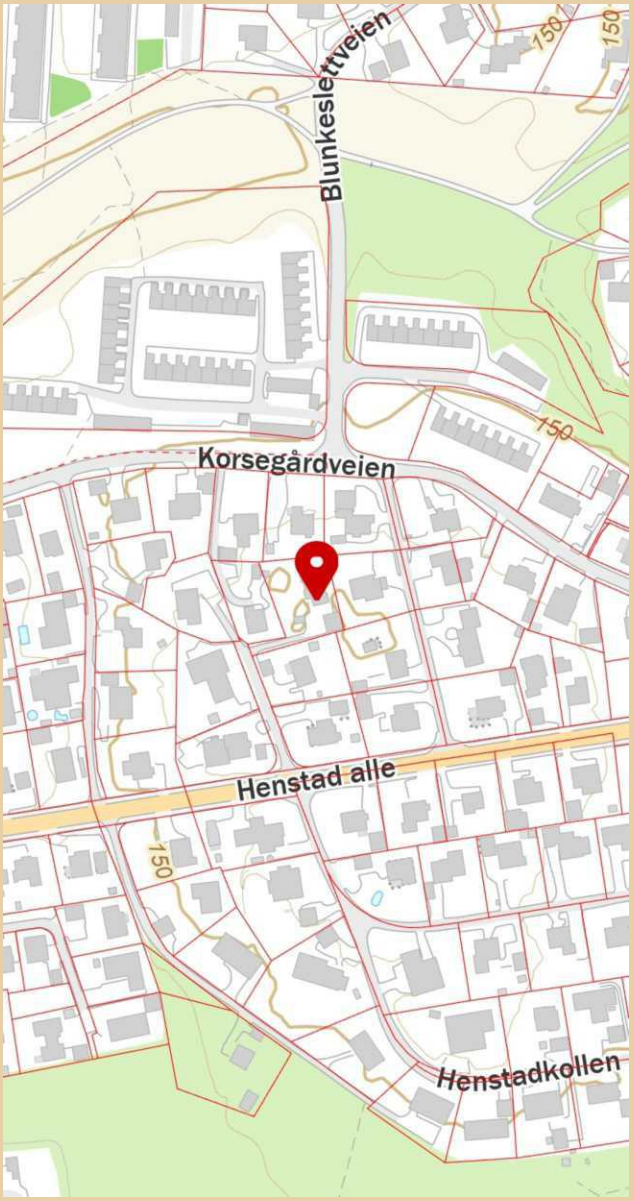
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

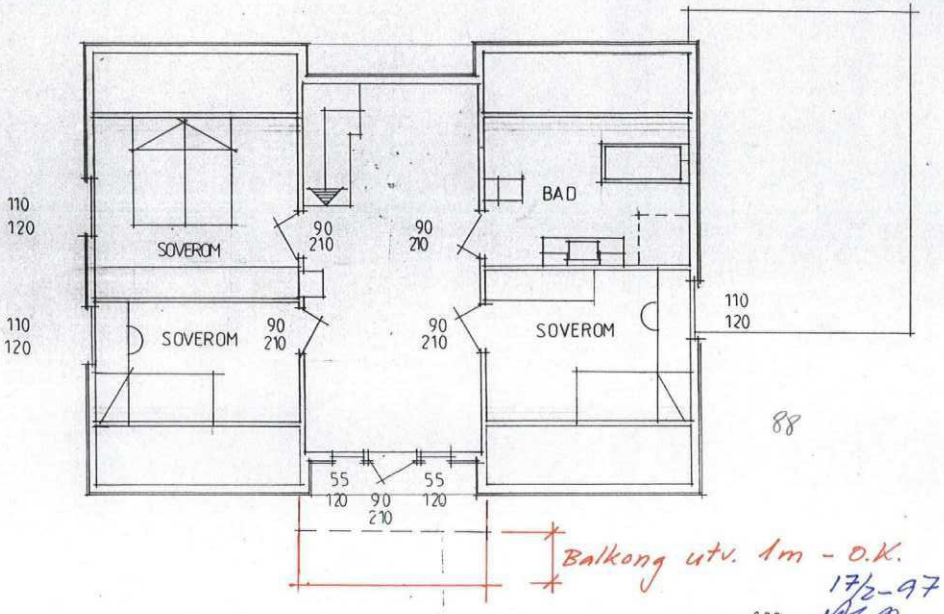
Gateparkering
Lett 83/100

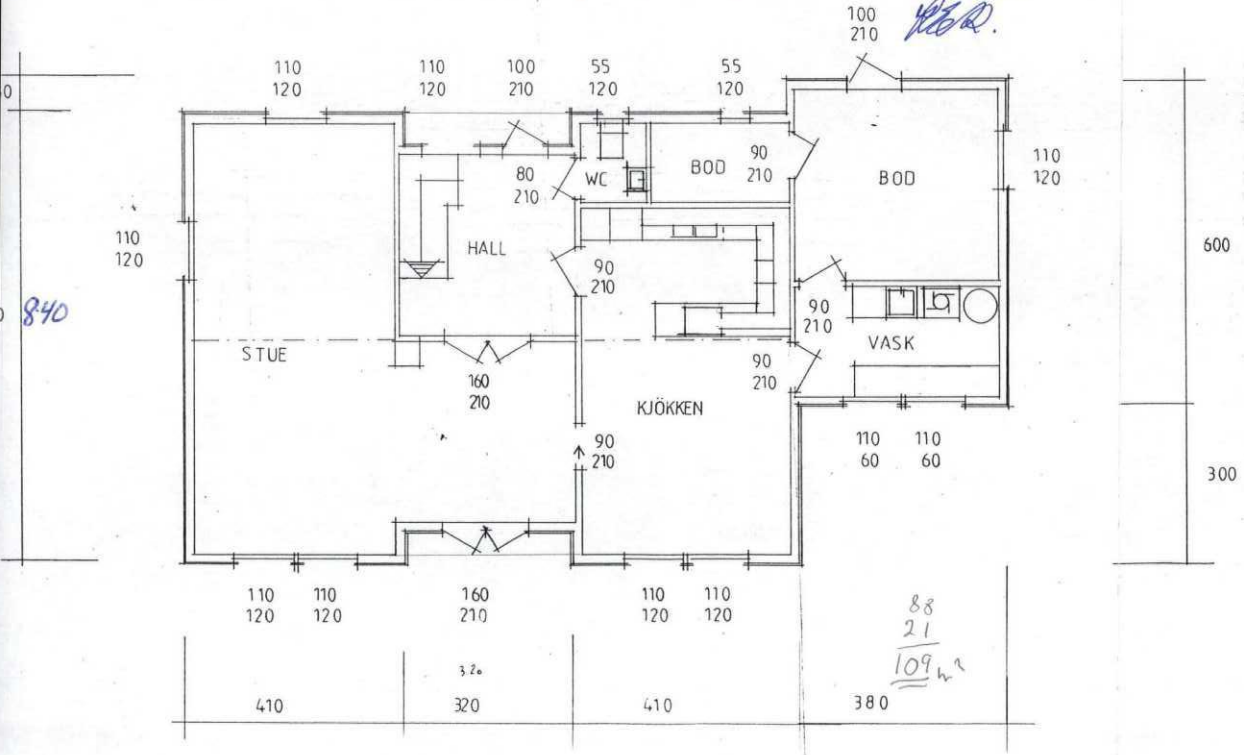
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

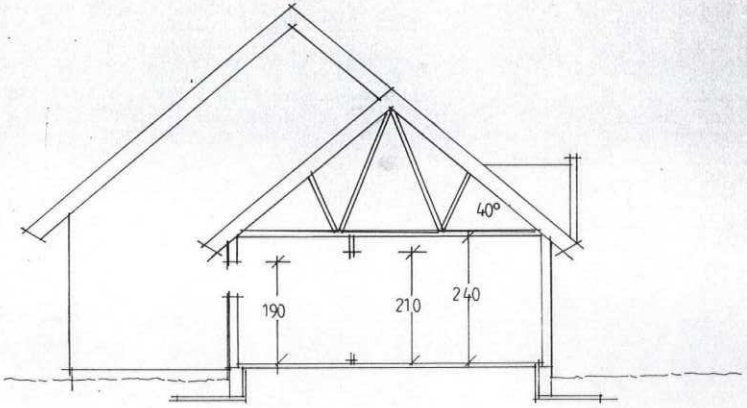
- Egen bil
- Sykkel

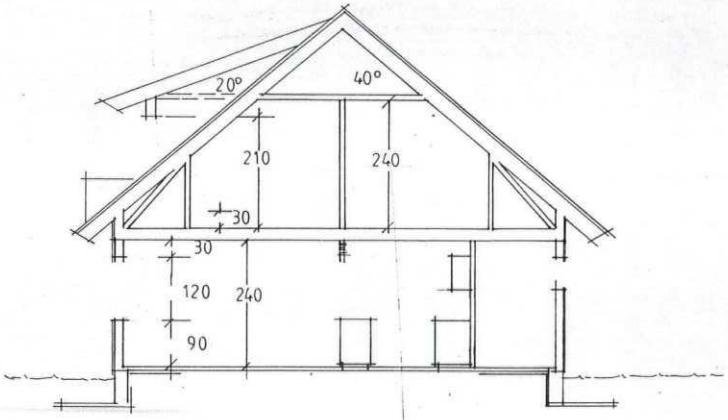


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





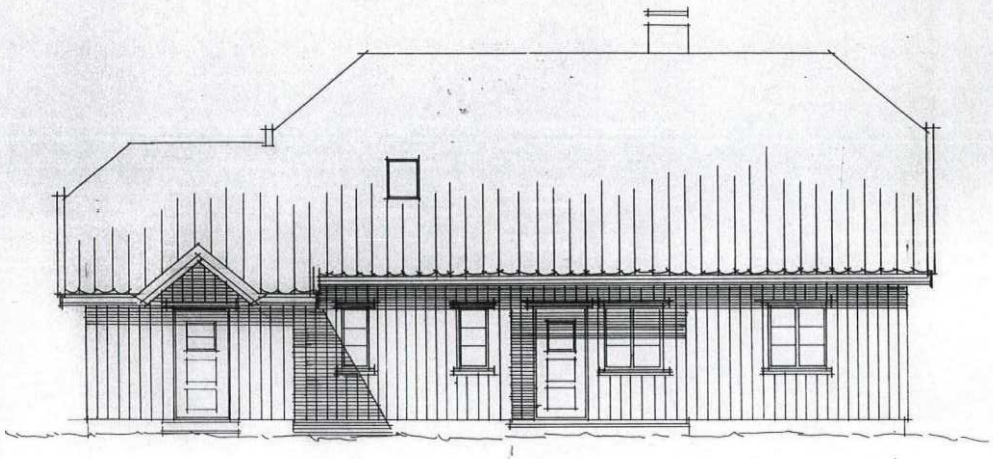




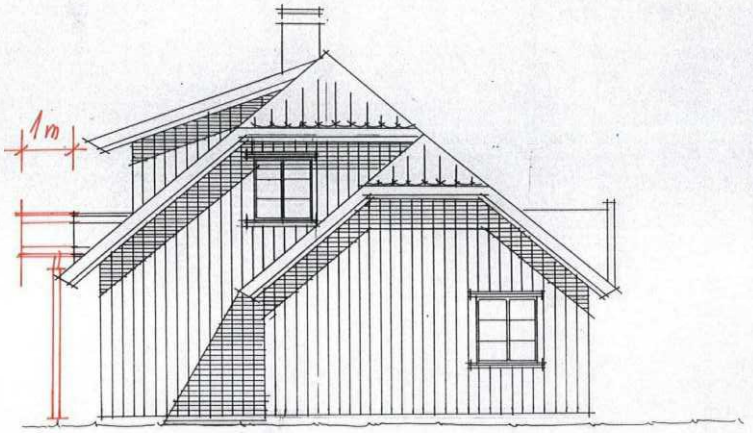
01.07.1996

13388 - 4842
511

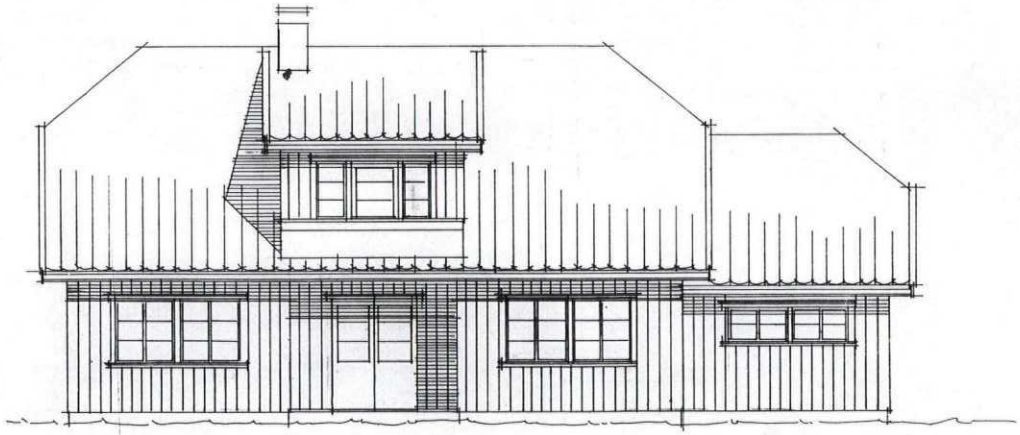
GEIR DALENG
HENSTADKOLLEN 7
1800 ASKIM



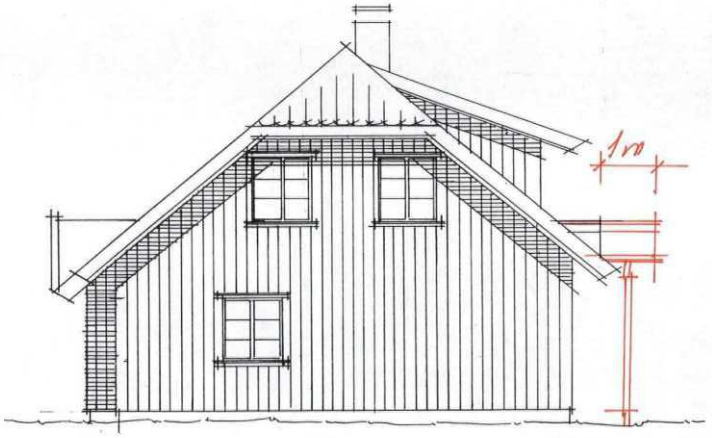
ØST



SØR



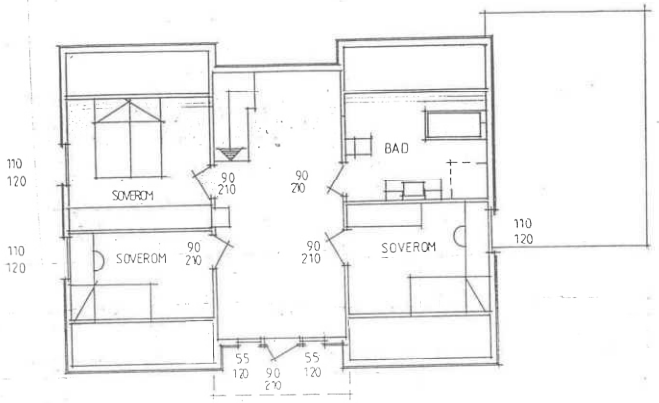
VEST

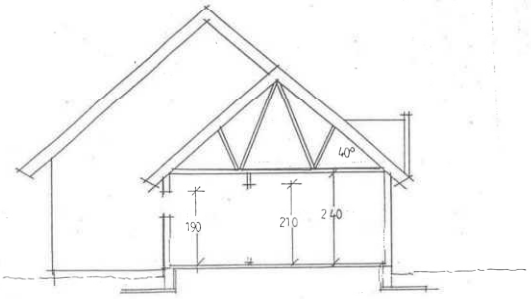


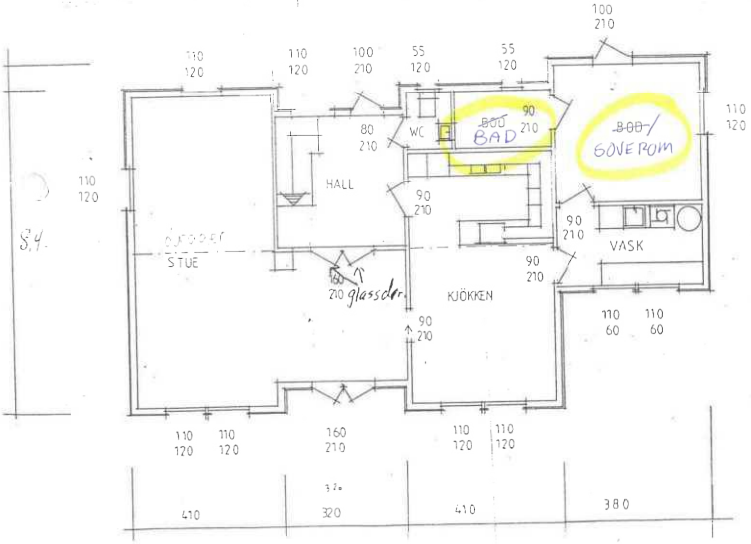
NORD

01.07.1996
13388 - 4842
511

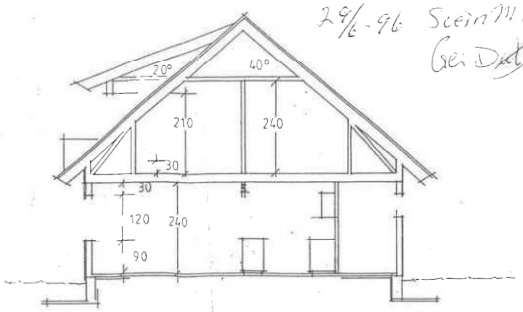
GEIR DALENG
HENSTADKOLLEN 7
1800 ASKIM











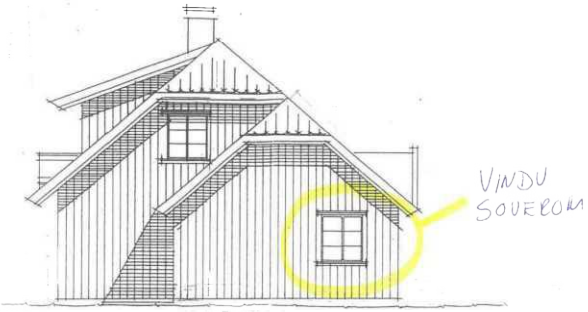
Denne tegn gj'elder
og tilag kontrakt
29/6-96 Sceinmiles
Geir Daleng

DAGENS ROMLØSNINGER.
SENDT INDRE ØSFOLD KOMMUNE
20/04-26
Ge Daleng

GEIR DALENG
HENSTADKOLLEN 7
1800 ASKIM



ØST



SØR



VEST



NORD

Denne tegn gjelder
og tilag kontrakt.

29/6-96 Steinar Lestø

Geir Daleng

DAGENS ROMLØSNINGER
SENDT INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE 20/04-26

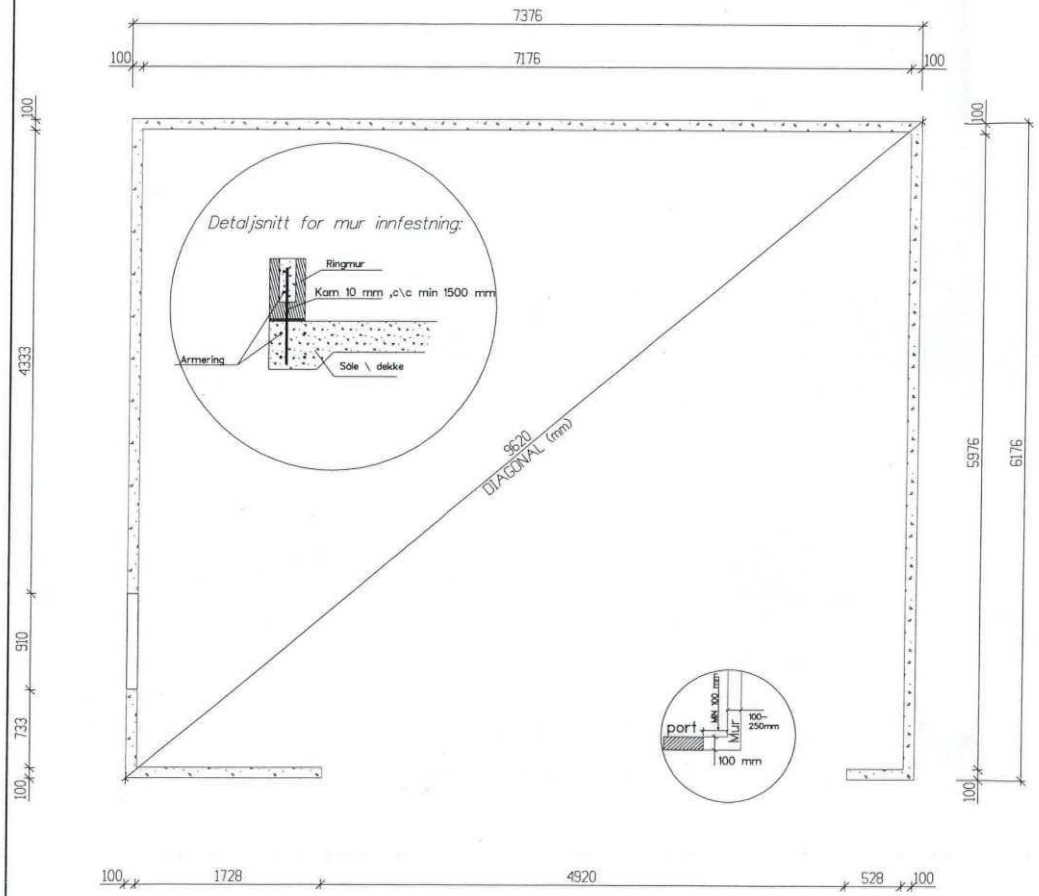
GEIR DALENG

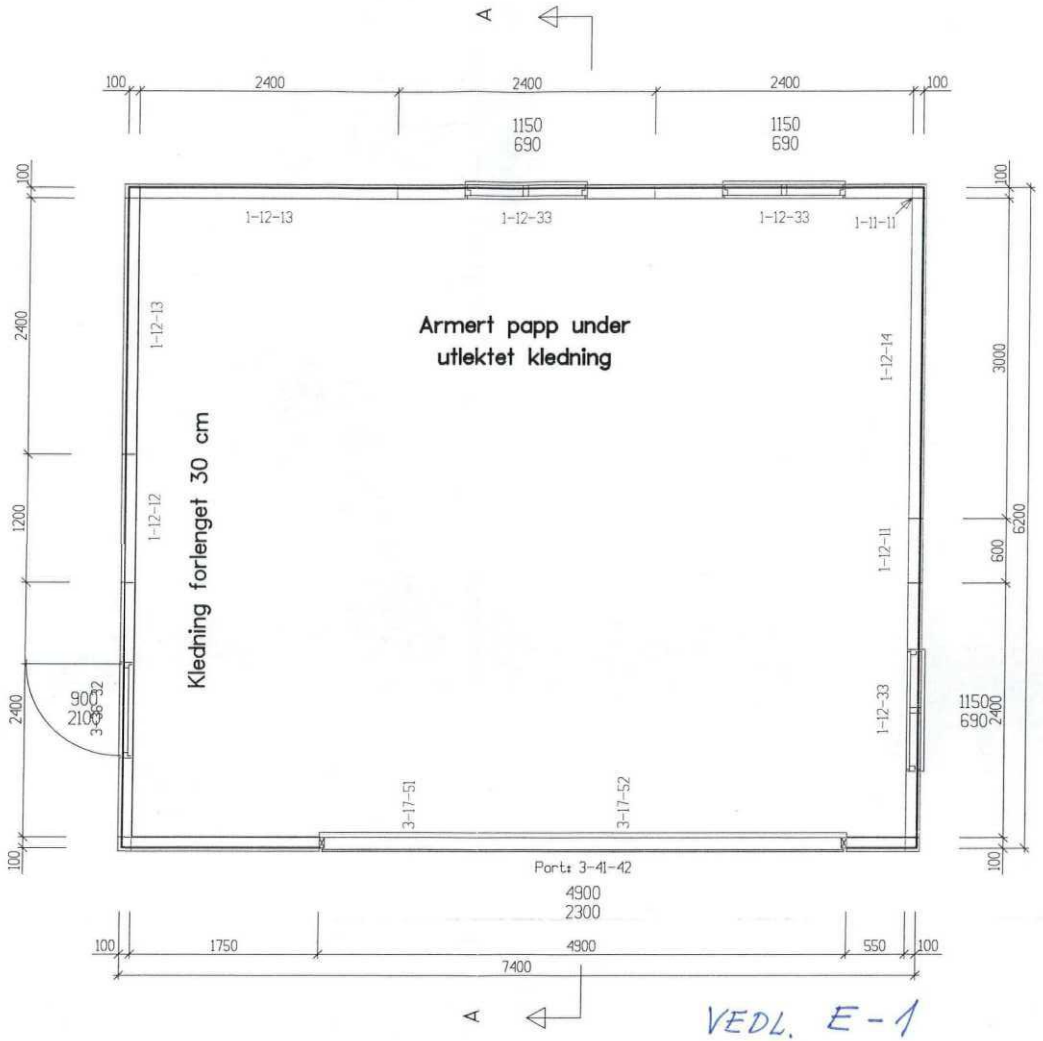
Mottatt 22 APR. 2002

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





- Grunnmurshøyden må være 45 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

C	Haneband 1890 mm	Plan Elementer	jok 18.04.02
B	Forlenget kledning		jok 19.03.02
A	Port+kvist		jok 15.03.02

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax.: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr. : 423955

Dovre Sertifisering AS — NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINDUSTRIELLEN for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Geir Daleng

Grunnmur Hovedplan

TYPE J-7, SPESIAL STAENDE, 620 x 740 – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	13.03.02

TEGNINGS NR : 39551 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

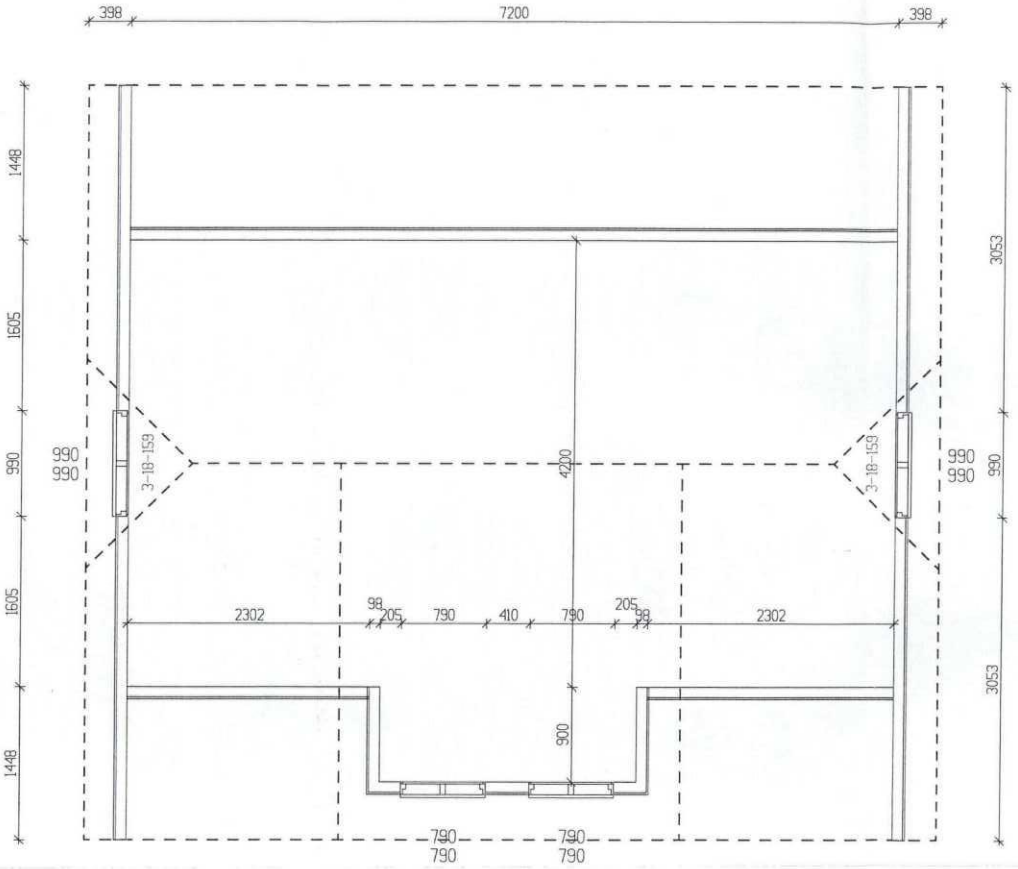
VEDL. E-1

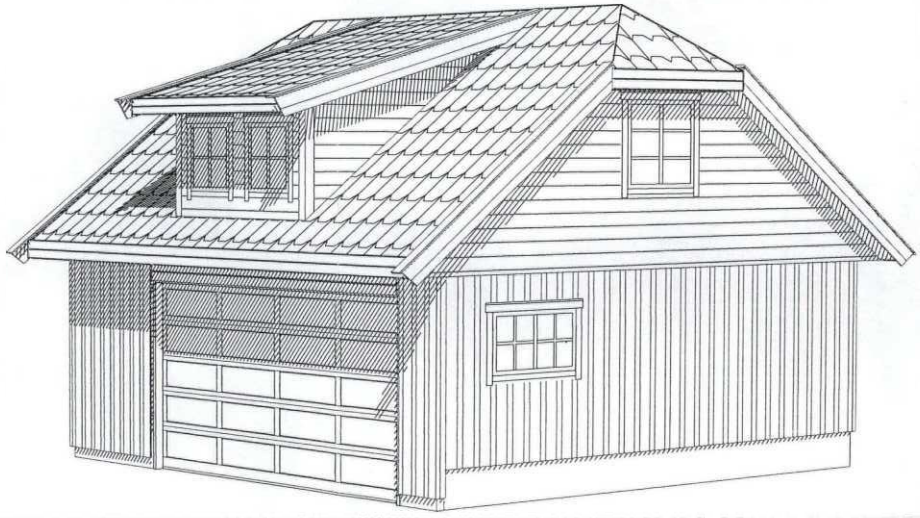
Mottatt 22 APR. 2002

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





VEDL. E-2

Plan Loftsrom

C	Haneband 1890 mm	Perspektiv	jok 18.04.02
B	Forlenget kledning		jok 19.03.02
A	Port+kvist		jok 15.03.02

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax: (+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 423955

Det Norske Sertifisering AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
er tilsluttet
TAKSTOLKONTROLLEN
for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Geir Daleng

Loftromsplan

TYPE J-7, SPESIAL STAENDE, 620 x 740 – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	15.03.02

TEGNINGS NR: 39551 502

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

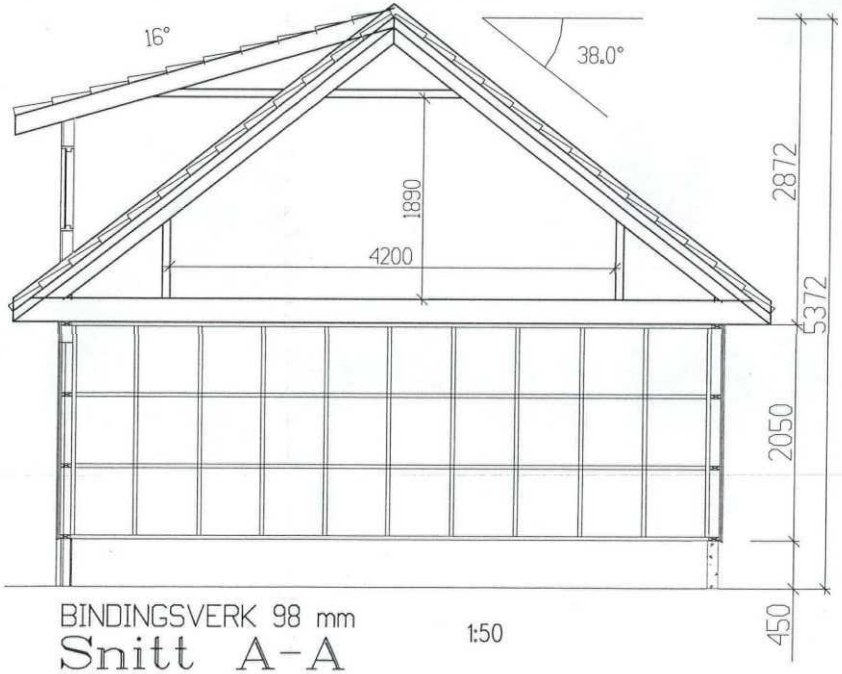
Mottatt 22 APR. 2002

GRIMSTAD GARASJENE






Fasade Plan



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A
1:50



VEDL. E-3

Perspektiv

C	Haneband 1890 mm	jok	18.04.02
B	Forlenget kledning	jok	19.03.02
A	Port+kvist	jok	15.03.02

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: (+47) 37 25 75 00
Fax.: (+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 423955

Det Norske Veritas Certification AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
er tilsluttet
TAKSTOLKONTROLLEN
for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Geir Daleng

Fasader Snitt Persp

TYPE J-7, SPESIAL STAENDE, 620 x 740 – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	13.03.02

TEGNINGS NR: 39551 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Geir Daleng

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Henstadkollen 7	52	449		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
29.06.97	Nybygg	Bolig		
Behandling/vedtak			Vedtak dato	Saksnr.
			04.07.96	Delegert

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Askim,	BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
Dato	Klaus E. Rognstad
05.05.97	Klaus E. Rognstad

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒	Svein Magne Vestli	Fjellveien 2, 1820 Spydeberg
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Geir Kyrre Daleng
Henstadkollen 7
1809 Askim

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/3103 - 8 / HELSKULL	13.05.2026

Gbnr 52/449 - Henstadkollen 7 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ferdigattest

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	
Byggested:	Gbnr 52/449	Henstadkollen 7
Tiltakshaver:	Geir Kyrre Daleng	

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse ble gitt 04.05.2026.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.05.2026.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 431/26

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

Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

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

Tiltaket medfører ingen endringer i kommunale avgifter.

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre

Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Helen Skullerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Geir Kyrre Daleng

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven for byggesaker og eierseksjonsloven § 16 for seksjoneringssaker, § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/449
Adresse: Henstadkollen 7
Utskriftsdato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 22.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 52/449//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 198,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607414,54	**Øst**	623267,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607435,36	623281,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,32	
2	6607436,01	623284,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,51	
3	6607436,22	623285,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,14	
4	6607402,47	623297,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,57	
5	6607401,19	623293,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,98	
6	6607392,95	623272,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,73	
7	6607386,58	623255,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,86	
8	6607391,87	623252,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,90	
9	6607396,61	623270,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,21	
10	6607418,6	623260,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,28	
11	6607430,26	623254,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,98	
12	6607430,67	623256,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,03	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Henstadkollen 7, 1809 Askim
Gnr. 52, Bnr. 449, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 922 22 243

E-post: pal.engum.jorgensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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