

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 075 000,-
Omkostn.: Kr 103 260,-
Total ink omk.: Kr 4 178 260,-
Selger: Kjell Atle Frøshaug
Hanne Myrvang Frøshaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 229/286 kvm
Tomtstr.: 1319.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 663, bnr. 316
Oppdragsnr.: 1113250283

Innholdsrik og velholdt bolig med mye plass. Attraktiv og solrik beliggenhet.

Velkommen til en flott og arkitekttegnet enebolig i Åssiden. Denne boligen ligger meget attraktivt til, rolig og familievennlig område, perfekt for etablerere og godt voksne. Med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, samt flotte tur-og friluftsområder, tilbyr nabolaget en trygg og hyggelig atmosfære med gode solforhold.

Eneboligen, oppført i 1983, totalt bruksareal på 286 m² fordelt på to etasjer. Den rommer blant annet kjøkken, 2 stuer, fire soverom, to bad, og en badstue. Boligen har en veranda på 83 m² med sydøstvendt utsikt, en frokost terrasse 22 kvm, samt en balkong 4 kvm. Det finnes en dobbel garasje og en enkel, benyttes i dag til bod. Boligen er godt vedlikeholdt med oppgraderinger som nytt bad i 2020 og kjøleromsaggregat fra 2022.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	25
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	97
Nabolagsprofil	105
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 229 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 286 kvm

TBA: 111 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 98 kvm Gang, entré, bod, stue, vaskerom, teknisk rom, hall m/trapp, bad, badstue, toalettrom og 2 soverom

BRA-e: 57 kvm 2 garasje

1. etasje

BRA-i: 131 kvm Kjøkken, vindfang, gang, stue, kjølerom, bad, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

111 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.

Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1319.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Beliggenhet

Boligen ligger i Åssiden, ca. 2 km fra Skjønhaug sentrum, hvor du finner skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus. Dette gir enkel tilgang til nødvendige fasiliteter og et aktivt lokalmiljø.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og er kjent for sitt stille og rolige miljø med sydvendte tomter og hyggelige naboer i alle aldre. Det er mange småbarnsfamilier i området, noe som bidrar til et godt naboskap. Ball løkke og lekeplass i umiddelbar nærhet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Trøgstad Mølla, som ligger 9 minutters gange unna, og Slitu stasjon, som ligger 14 minutters kjøring fra boligen. Dette gir gode forbindelser til Oslo Gardermoen, som kan nås på 1 time og 16 minutter.

For de som er glad i naturen, er det kort vei til store skogsområder med tjern, samt et rikt sti- og løypenett som gir flotte tur- og friluftsmuligheter hele året. Badeplassen ved Gravtjern er veldig populær. Trøgstad stadion, med 2 kunstgressbaner og løpebane, ligger i tilknytning til skolen og gir gode muligheter for sportslige aktiviteter.

Dagligvarebutikker som Kiwi Trøgstad og Rema 1000 er lett tilgjengelige, med henholdsvis 18 og 19 minutters gange. Morenen Kjøpesenter ligger 13 minutters kjøring unna, og tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer, som gir muligheter for rekreasjon og avslapning i naturskjønne omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med underetasje og 1. etasje, oppført i 1983.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskiller er konstruert av trebjelkelag, med et støpt dekke i underetasjen.

Vinduer har rammer og karmen av tre med 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Ytterdørene er fra 2019 og byggeåret, og det er en dobbel terrassedør samt en hev- og skyvedør med isolerglass fra byggeåret.

Eiendommen har en balkong med trykkimpregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverket. Verandaen har trykkimpregnerte gulvbord, med rekkverk av malt trevirke og stål. I tillegg finnes en terrasse med trykkimpregnerte gulvbord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på deler av taket (over kjøkkeninngangen), men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
• Det er påvist trekk rundt vinduet på kjøkkenet, og det er opplyst at vinduet har vridd

seg. Det er også påvist feil på utvendige tetningslister.

- Ved funksjonstesting av vinduene, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er påvist vindu i underetasje med punktert glass. Årsaken til punktert glass er som regel at det har oppstått en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Det er påvist dels værslitt trevirke på vinduer utvendig, som følge av eksponering for vær og vind over tid.

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer i underetasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Påvist skade på parkett i stue, som følge hundehold. Ellers fremstår overflater med normal slitasjegrad.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Påvist monteringsavvik på dører. Flere dører står skjevt i karm, og oppleves som vanskelige å åpne/lukke.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Eier opplyser at det er tatt mus ved enkelte vintre opp gjennom årene.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Spesialrom - 1. etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er registrert svertesopp på overflater.

- Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom - Underetasje - Badstue - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er målt høyt fuktinnhold i veggflater i kjølerom.

- Spesialrom - Underetasje - Badstue - Teknisk anlegg

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral - klimanette

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

- Påvist merkbar trekk rundt ytterdør i underetasje samt mellom dobbel terrassedør.
- Påvist råteskader i nedre del av ytterdør til vindfang i 1. etasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på deler av uteplasser (terrasse og balkong), som følge av eksponering for vær og vind over tid.
- Det er påvist utettheter i tekkingen på veranda, eier ha laget en provisorisk borledning av vann fra himling i garasjen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 000 000

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 131 kvm: Kjøkken, vindfang, gang, stue, kjølerom, bad, toalettrom og 2 soverom

TBA 111 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 98 kvm: Gang, entré, bod, stue, vaskerom, teknisk rom, hall m/trapp, bad, badstue, toalettrom og 2 soverom

BRA-e 57 kvm: 2 garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med slette, malte fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp, og det medfølger oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og lagt fliser på veggen mellom skapene. Et grovkjøkken er tilknyttet kjøkkenet, som gir ekstra benke- og oppbevaringsplass. Tilknyttet grovkjøkkenet er det et kjølerom med kjøleromsaggregat fra 2022. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom renoverert i 2020, med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter og overhengende speil med belysning. Det er badekar og en nedsenket dusjnisje med dører i glass, som har en kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Badet ventileres via en elektrisk vifte i himlingen.

Bad underetasje:

Dusjrom i kjeller, pusset opp rundt år 2000. Rommet har flislagte overflater på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulvet. Det er innredet med dusj og har downlights i himlingen. Ventilasjon via elektrisk vifte.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med belegg på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum, og har opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom overflateoppusset i 2020. Rommet har flislagte overflater på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant med overhengende speil med belysning, samt toalett.

Toalettrom underetasje:

Toalettrom med belegg på gulvet og elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servantinnredning og toalett fra 2020.

Badstue underetasje:

Badstue i kjeller, innredet med benker i tre og badstuovn.

Innvendige overflater:

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og fliser.

Himlinger: Takessplater, malte plater og panel.

Underetasje:

Gulv: Parkett, teppe, fliser, betong og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, pusset mur, panel og fliser.

Himlinger: Panel.

Overflater med normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2020, og kobberrør fra byggeåret og 2011.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra byggeåret og 2020.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

- Varmesentral: Luft/vann varmepumpe fra 2011, type CTC, med innvendig styresystem. Varmepumpen forsyner boligen med varme til tappevann og Klimanette.

- Varmesentral - klimanette: Klimanette Boligvarme er tilkoblet bereder/varmepumpe. Systemet varmer opp luft gjennom et vannbatteri, og luften fordeles via kanaler i boligen.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2011, på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatiske sikringer, ombygget i 2022. Det er elektriske varmekabler i bad, toalett og vindfang i 1. etasje, samt i entré, bad og toalettrom i underetasje. Oppvarming for øvrig med panelovner. Det er elbillader i garasje. Eltilsyn ble utført i 2013.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Malt utvendig i 2025.

2023:

- Byttet kjøleromsaggregat i 2023

2022:

- Sikringsskap med automatiske sikringer, skap ombygget i 2022.

2020:

- Bad i boligens 1. etasje, renovert i 2020
- Toalettrom i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2020.
- Rør-i-rør er fra 2020.
- Det er avløpsrør av plast fra byggeåret og 2020.
- Nye gulvbord i 2020.

Toalettrom i boligens underetasje er oppgradert med nytt toalett og servantinnredning.

Nye trykkimprgnerte gulvbord terrasse 83 kvm.

2019:

- Ytterdør fra 2019.

2011:

- Luft/vann varmepumpe fra 2011, type CTC.
- Varmtvannstanken fra 2011
- Kobberrør fra byggeåret og 2011.

2000:

- Dusjrom i kjeller, pusset opp rundt år 2000.

1985:

- Tilbygg Garasje

Parkering

På egen steinlagt gårdsplass, samt i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Stor varmpumpe forsyner hele boligen med varmluft via Klimanettet samt varme til tappevann.

Varmekabler på bad, toalett og vindfang i 1. etasje samt i entre, bad og toalettrom i underetasje.

Tilleggsoppvarming på soverom og stue i underetasje samt vedovn i entre og peis i stue ved behov.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 075 000

Omkostninger kjøper

4 075 000 (Prisantydning)

Omkostninger

101 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

103 260 (Omkostninger totalt)

120 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 178 260 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 195 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 197 960 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 225 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke

samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år

Kommunale avgifter inkluderer:

Brannforebyggende avgift: kr 570,00

Vannabonnement pr boenhet: kr 4 196,51

Avløpsabonnement pr boenhet: kr 4 417,09

Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet: kr 3393,00

Renovasjonsbeholder 140l restavfall: kr 1648,00

Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primærbolig

Kr 883 425 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 533 701 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 663, bruksnummer 316 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/663/316:

22.01.2026 - Dokumentnr: 80023 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

07.04.1981 - Dokumentnr: 2460 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:663 Bnr:2

28.02.1992 - Dokumentnr: 1353 - Grensejustering

Overført 75 m2 fra bnr. 315 til 316

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1992 - Dokumentnr: 1353 - Målebrev

Areal 1326 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 713378 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:63 Bnr:316

01.01.2024 - Dokumentnr: 205383 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:663 Bnr:316

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ferdigattest utstedt 19.02.2026.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.1983.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Skramrudskogen Øst (plan-ID 012219760001). Eiendommen er i planen regulert til boliger.. 10.08.1977

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. 1320 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor hensynssone H120_1: Område for grunnvannsforsyning, i henhold til Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.9.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- Markedspakke kr. 19.500,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone B. Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Tone B. Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485

Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

24.02.2026







Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





















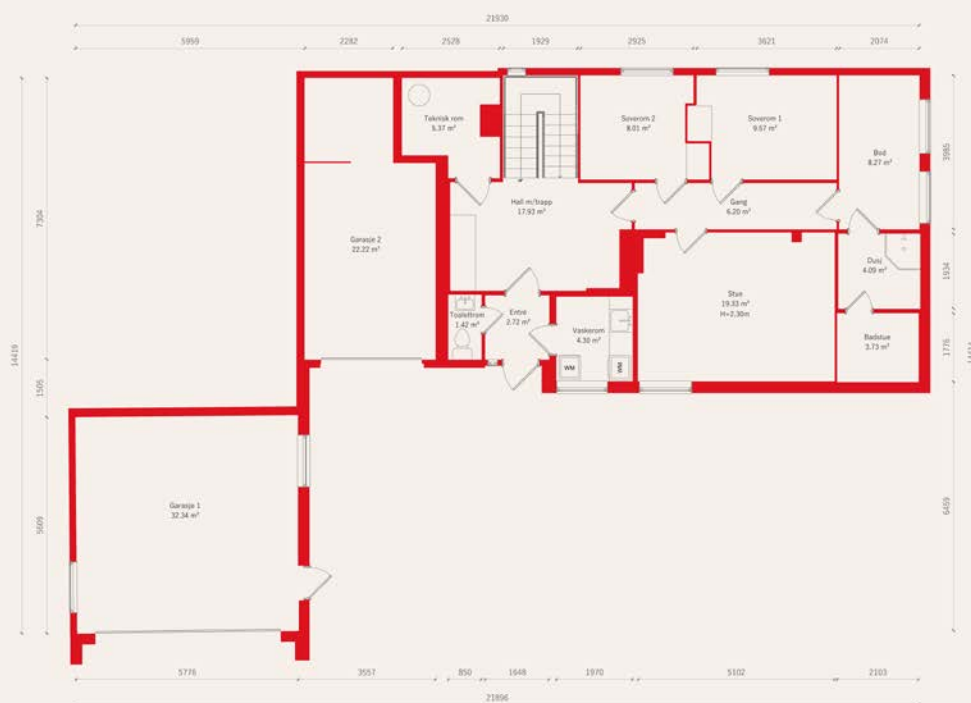












Åssiden 117

Underetasje

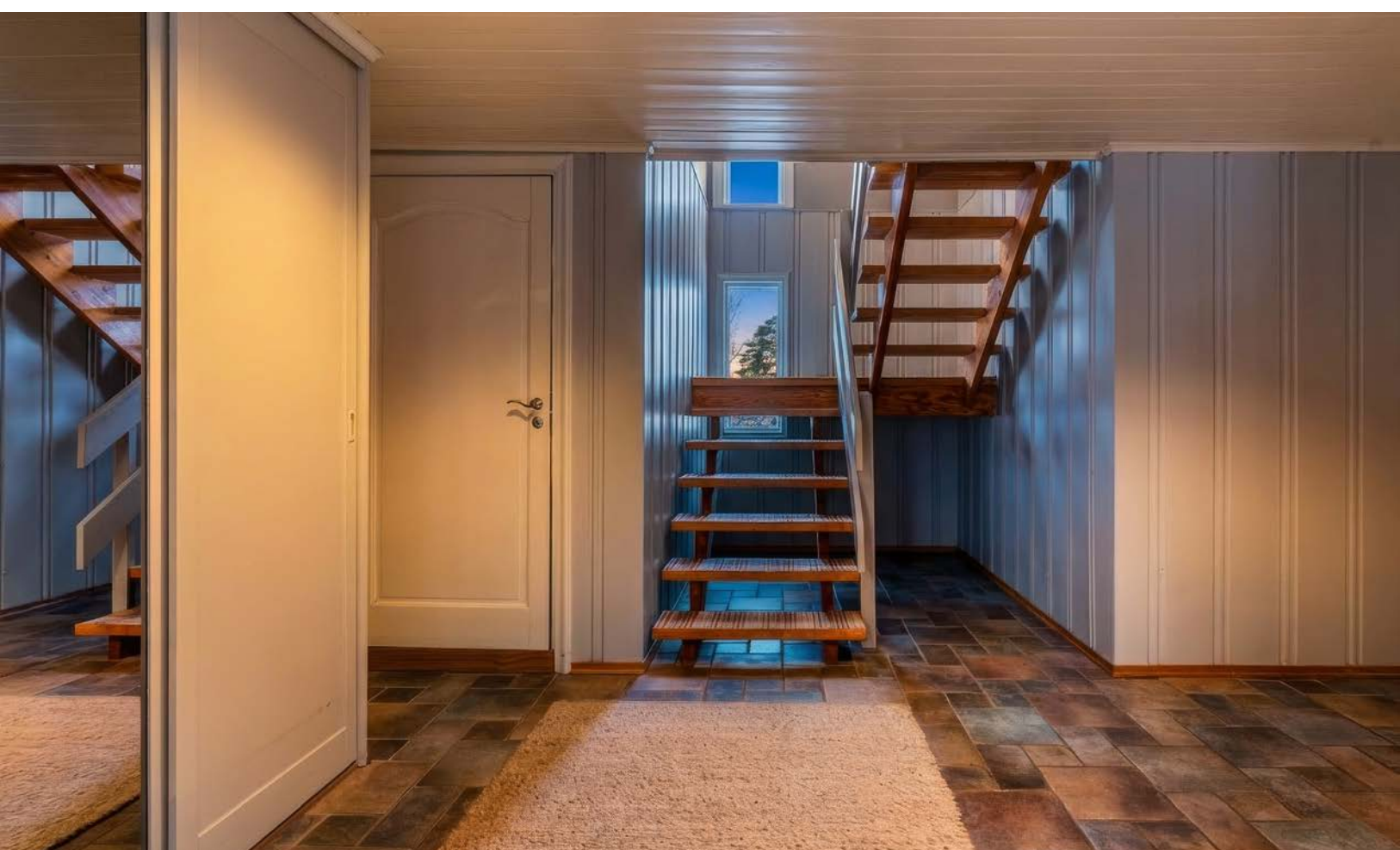


Løs mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

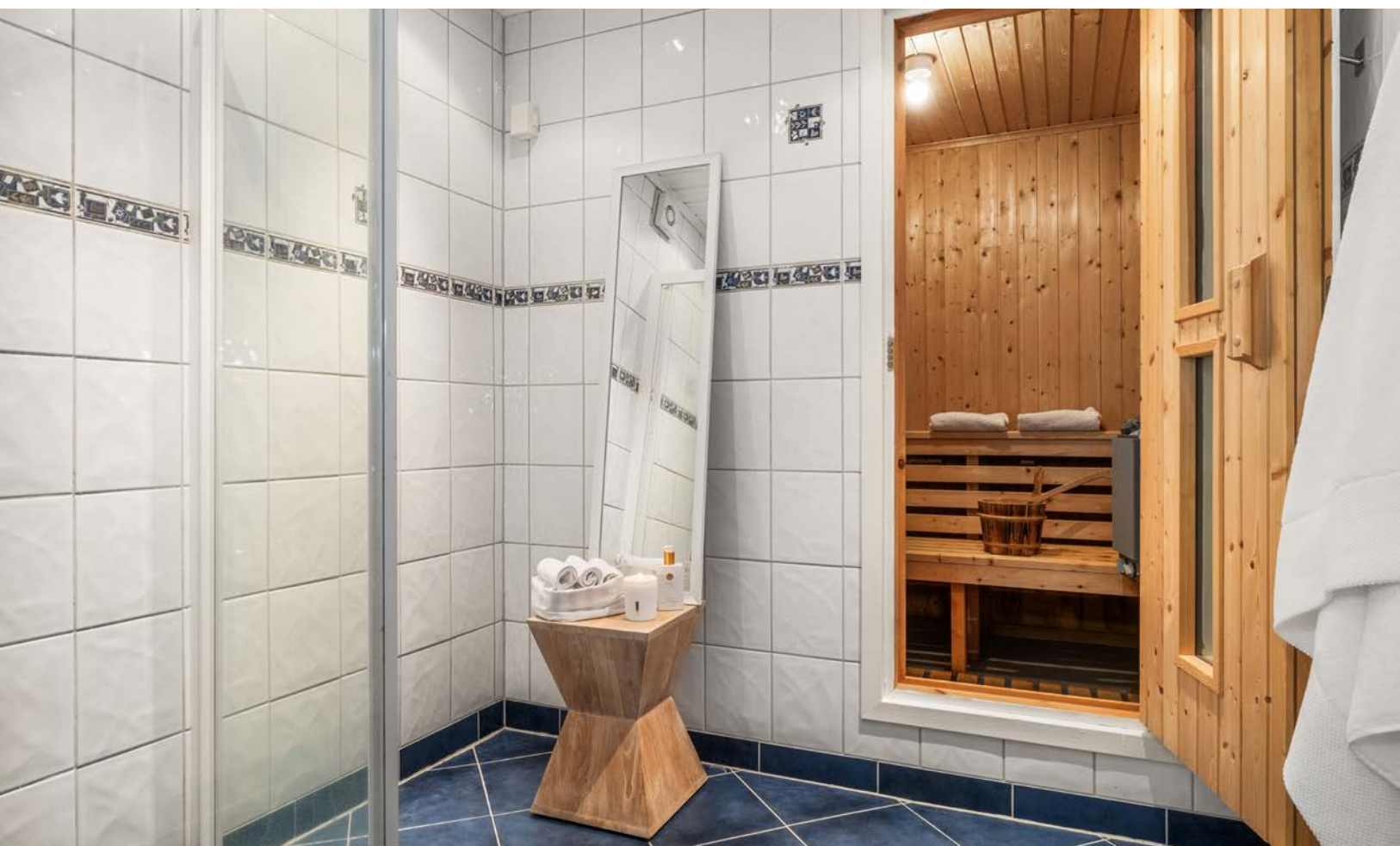
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















Vedlegg



Adresse

Åssiden 117, 1860 TRØGSTAD

Dato for energimerking

09.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-257324

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

117664295

Gårdsnummer

663

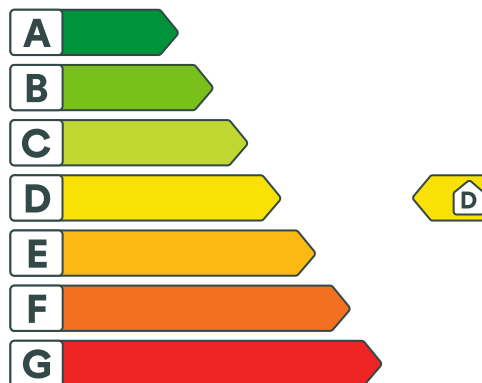
Bruksnummer

316

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1983

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

229,0 m²

Oppvarmet bruksareal

213,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

189,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

210,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 807 kWh



Åssiden 117, 1860 TRØGSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Åssiden 117, 1860 TRØGSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 101	Beregnet areal	1319.8
Etablert dato	07.04.1981	Historisk oppgitt areal	1401
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	663/316
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	663/316
Kvalitetshveing for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.11.2011 07.01.2012	Jnr.28/2011		663/2, 663/309, 663/310, 663/315, 663/316
Grensejustering Grensejustering	23.01.1992	J28/91		663/315 (-75), 663/316 (75)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.04.1981	J28/91		663/2 (-1326), 663/316 (1326)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613906.87	631708.05	0	Ja	1319.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRØSHAUG HANNE MYRVANG F110660*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSSIDEN 117 1860 TRØGSTAD	Bosatt (B)
FRØSHAUG KJELL ATLE F230458*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅSSIDEN 117 1860 TRØGSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åssiden 117

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1860 TRØGSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1504 Gåpårud	Tettsted	91 Skjønhaug
Valgkrets	4 TRØGSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117664295		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.05.1983
2	6379818		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	6379818	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.07.1984

1: Bygning 117664295: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.05.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982	
Tatt i bruk	30.05.1983	30.05.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åssiden 117	H0101	663/316	0	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 6379818: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.04.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	663/316	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 6379818-1: Tilbygg, Tatt i bruk 27.07.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.06.1984	15.06.1984	
Tatt i bruk	27.07.1984	27.07.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	663/316	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

Tilstandsrapport



Enebolig



Åssiden 117, 1860 TRØGSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 663, bnr. 316

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 21.02.2026

Oppdragsnr.: 13975-3225

Referansenummer: RU5218

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1983. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket ble malt for ca. 4-5 år siden. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (fronter er byttet), og har slette, malte fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfy og induksjonstopp. Det medfølger også oppvaskmaskin. Grovkjøkken tilknyttet kjøkkenet gir ekstra benke- og oppbevaringsplass. Kjølerom i 1. etasje, tilknyttet grovkjøkken. Bad i boligen 1. etasje, renoveret i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt overhengende speil m/belysning, dusj samt badekar. Vaskerom med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og ny tapet på vegger (nett). Rommet er innredet med ny skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med ny, nedfelt vaskekum. Dusjrom i kjeller, pusset opp rundt år 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med dusj. Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning samt toalett. Toalettrom i boligen 1. etasje, overflateoppusset i 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med overhengende speil m/belysning samt toalett. Badstue i kjeller, innredet med benker i tre og badstuovn.

Boligen fremstår som velholdt, og er i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 4 m², vendt mot nordøst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 83 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord (nye bord i 2020), og det er brukt malt trevirke på rekkverket samt stål.

Terrasse på ca. 24 m², med tilgang fra vindfang. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og fliser.

Himlinger: Takessplater, malte plater og panel.

Underetasje:

Gulv: Parkett, teppe, fliser, betong og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, pusset mur, panel og fliser.

Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har profilerte, malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligen 1. etasje, renoveret i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt overhengende speil m/belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert badekar. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i himling.

Vaskerom med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og ny tapet på vegger (nett). Rommet er innredet med ny skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med ny, nedfelt vaskekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

Dusjrom i kjeller, pusset opp rundt år 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med dusj. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (fronter er byttet), og har slette, malte fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfy, induksjonstopp. Det medfølger også oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten, og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. .

Grovkjøkken tilknyttet kjøkkenet gir ekstra benke- og oppbevaringsplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Kjølerom i 1. etasje, tilknyttet grovkjøkken.

Toalettrom i boligen 1. etasje, overflateoppusset i 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med overhengende speil m/belysning samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Badstue i kjeller, innredet med benker i tre og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:

Peis m/innsats i stue, forblendet med skiferstein.

Beskrivelse av eiendommen

Vedovn i gang.

Luft/vann varmepumpe fra 2011, type CTC. Styresystem innvendig.

Varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann samt

Klimanette.

Elektriske varmekabler bad, toalett og vindfang i 1. etasje samt i entré, bad og toalettrom i underetasje. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2011, er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom. Tilkoblet varmepumpe og Klimanette.

Sikringsskap med automatiske sikringer, skap ombygget i 2022.

Elbillader i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 319,8 m².

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	286 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	286 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

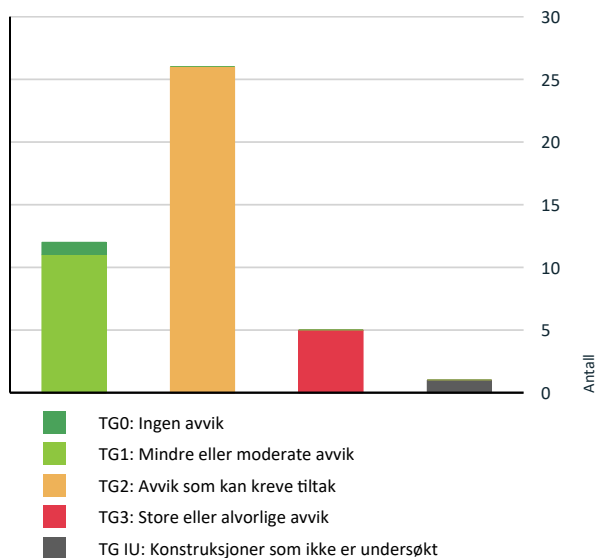
[Gå til side](#)

Enebolig

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

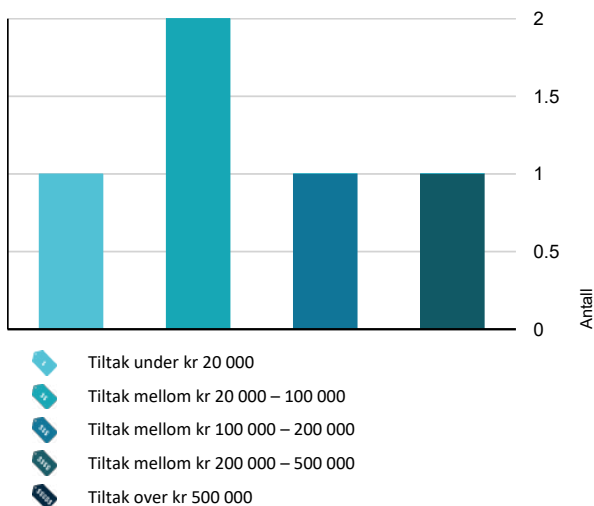
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - klimanette [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) 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.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

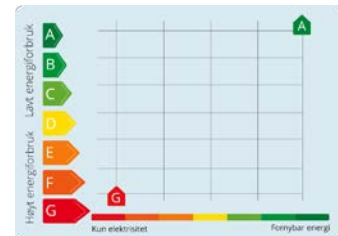
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Garasje
2020	Modernisering	Nytt bad

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket ble malt for ca. 4-5 år siden.

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Vurderingen baserer seg på alder samt inspeksjon av loft.

Vurdering av avvik:

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

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket (over kjøkkeninngangen), men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskader og materielle skader. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt. Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Malt utvendig i 2025.

Vegger er inspisert fra bakkeplan, og det er foretatt stikkprøvekontroll sammen med visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
 - Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i gangen.

Vurdering av avvik:

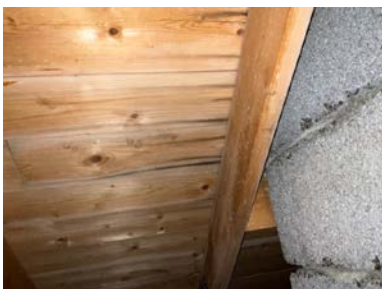
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet.
- Årsaken er ofte at det er for fuktig på loftet, da fuktig luft fra boligen stiger opp og kjøles ned på loftet.
- Det er påvist utettheter i dampsperrerefunksjonen mellom loftet og boligdelen.
- Påvist noe fuktskjolder i undertak rundt gjennomføringer i taket, ikke fuktig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør utbedres utettheter i dampspærren mellom loftet og boligdelen for å hindre at fuktig luft trenger opp på loftet.
- Muggsopp og svertesopp i undertaket bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktigheten på loftet, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, soppvekst og forringelse av takkonstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige problemer og redusert levetid på bygget.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn anbefales.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:
- Det er påvist trekk rundt vinduet på kjøkkenet, og det er opplyst at vinduet har vridd seg. Det er også påvist feil på utvendige tetningslister.
- Ved funksjonstesting av vinduene, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
- Det er påvist vindu i underetasje med punktert glass. Årsaken til punktert glass er som regel at det har oppstått en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.
- Det er påvist dels værslitt trevirke på vinduer utvendig, som følge av eksponering for vær og vind over tid.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utbedres tetningslister og eventuelt justeres eller byttes ut vinduet på kjøkkenet for å hindre trekk og varmetap, samt redusere risiko for økte oppvarmingskostnader.
- Vanskelige vinduer bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje, som kan føre til behov for utskifting.
- Punktert glass i underetasje bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
- Værslitt trevirke bør vedlikeholdes jevnlig for å beskytte mot råte og forlenge vinduenes levetid.
- Det bør monteres vannbrettbeslag i underkant av vinduer i underetasjen for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Ytterdør fra 2019.
Ytterdør fra byggeåret.
Dobbel terrassedør med isolerglass fra byggeåret.
Hev- og skyvedør med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist merkbar trekk rundt ytterdør i underetasje samt mellom dobbel terrassedør.
- Påvist råteskader i nedre del av ytterdør til vindfang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres justering eller utskifting av dører for å utbedre utettheter og forhindre kald trekk, samt utbedre råteskader i nedre del av ytterdør til vindfang i 1. etasje.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, risiko for fuktskader og forverring av eksisterende råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m², vendt mot nordøst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 83 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord (nye bord i 2020), og det er brukt malt trevirke på rekkverket samt stål.

- Nye gulvbord i 2020.

Terrasse på ca. 24 m², med tilgang fra vindfang. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på deler av uteplasser (terrasse og balkong), som følge av eksponering for vær og vind over tid.
- Det er påvist utettheter i tekkingen på veranda, eier ha laget en provisorisk borledning av vann fra himling i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Tekkingen på veranda må utbedres for å hindre vanninntrenging. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og fliser.

Himlinger: Takessplater, malte plater og panel.

Underetasje:

Gulv: Parkett, teppe, fliser, betong og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, pusset mur, panel og fliser.

Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist skade på parkett i stue, som følge hundehold. Ellers fremstår overflater med normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet parkett i stue bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde ønsket standard og unngå ytterligere forringelse av gulvoverflaten.

Normal slitasjegrad på øvrige overflater vurderes som forventet ut fra alder og bruk, og tiltak vurderes etter behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 25 mm i stue og 9 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i stue og 5 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt ca. 8 mm i stue og 7 mm i soverom. Lokalt forskjeller i gulv, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Pipe og ildsted

Boligen har to stk. elementpiper.

Peis m/innsats i stue, forblendet med skiferstein.

Vedovn i gang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det ble etter hulltaking påvist og målt 20 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst. Etter hulltaking ble det også påvist typisk kjellerlukt fra vegg. Ellers påvist kalkutslag på gulv i badstue og fuktskader på veggen.

Konsekvens/tiltak

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

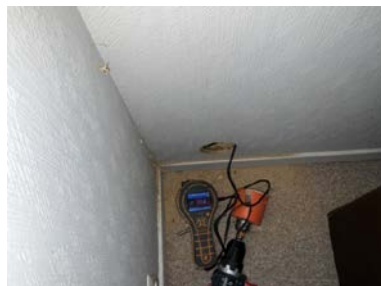
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og eventuelt benytte avfukter.

- Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og vurdere behov for utbedring av skadede materialer.

- Høyt fuktinnhold i treverk og typisk kjellerlukt indikerer økt risiko for råte, muggsopp og ødeleggelse av materialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte, malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Påvist monteringsavvik på dører. Flere dører står skjevt i karm, og oppleves som vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Dører med skjevhet i karm bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
 - Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Eier opplyser at det er tatt mus ved enkelte vintre opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør gjennomføres tiltak for å hindre at mus kommer inn i boligen, for eksempel ved å tette mulige inngangspunkter. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan mus forårsake skade på isolasjon, elektriske anlegg og andre bygningsdeler, samt gi ubehagelig lukt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, renovert i 2020, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt overhengende speil m/belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert badekar. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i himling.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura og diverse FDV.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

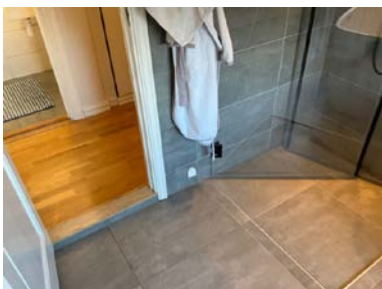
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Døra og vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot dør/vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom vindu/dør og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet/døra.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

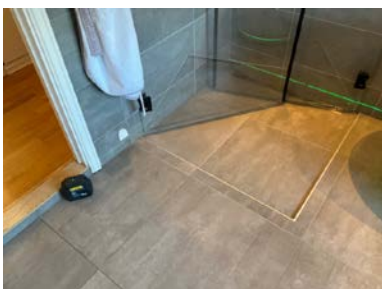
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det ble ikke påvist fall 1:100 på hele gulvet, og heller ikke 15 mm oppkant ved dør. TEK17 krever at lekkasjevann ledes til sluk, enten med fall på hele gulvet eller oppkant på minimum 25 mm (15 mm ved dør). Kravet er dermed ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.
- Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse (faktura).



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar og dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med løsninger hovedsakelig fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og ny tapet på vegger (nett). Rommet er innredet med ny skapinnredning samt laminert arbeidsbenk med ny, nedfelt vaskeum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Greie fallforhold i vaskerom, fall mot sluk samt høy oppkant på belegg ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tettesjiktet og sluk har begrenset gjenværende levetid, og tilstanden bør følges opp jevnlig. Sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt må påregnes, men tidspunkt er usikkert.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dusjrom i kjeller, pusset opp rundt år 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med dusj. Det er montert downlights i

Tilstandsrapport

himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for synlig tettesjikt ved insepsjon. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

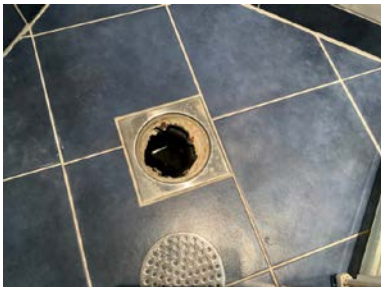
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres nytt tettesjikt/membran i henhold til dagens krav for å sikre at våtrommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på bygget, samt kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret (fronter er byttet), og har slette, malte fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp. Det medfølger også oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten, og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggene mellom skapene.

Grovkjøkken tilknyttet kjøkkenet gir ekstra benke- og oppbevaringsplass.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i 1. etasje, tilknyttet grovkjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

- Påvist svertesopp og fuktskjolder på overflater i kjølerom. Opplyst at forhold ikke har forverret seg etter at nytt aggregat ble satt inn i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflater med svertesopp bør rengjøres og eventuelt behandles for å hindre videre vekst.

- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til soppdannelsen og fuktskjolder, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

- Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre soppevekst og forringelse av inneklima og bygningsmaterialer.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2020. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med overhengende speil m/belysning samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fare for fuktskader.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjeller, innredet med benker i tre og badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høyt fuktinnhold i veggflater i kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i veggkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i veggflater i badstue.
- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden og eventuelle skader på konstruksjonen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre nedbrytning, sopp- og muggdannelse, samt behov for omfattende vedlikehold.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
- Konsekvens kan være behov for service eller utskifting av badstuovn.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning samt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon i henhold til gjeldende krav.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap. Rør-i-rør er fra 2020. Kobberrør fra byggeåret og 2011.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret og 2020.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Luft/vann varmepumpe fra 2011, type CTC. Styresystem innvendig. Varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann samt Klimanette.

- Opplyst at nattsenkingfunksjon ikke er funksjonell.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres service på varmluftsanlegget for å sikre forsvarlig drift og forlenge anleggets levetid.
- Manglende service kan medføre redusert funksjon, økt risiko for driftstans og uforutsette kostnader.



Varmesentral - klimanette

Klimanette Boligvarme, tilkoblet bereder/varmpumpe.

- Klimanette er et varmesystem hvor luften- varmes opp gjennom et vannbatteri. Luften forferdes via kanaler rundt om i boligen.
- Service utført februar 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre varmesentraler kan miste effekt og ha økt sannsynlighet for feil, noe som kan føre til redusert komfort og økte kostnader ved eventuelle reparasjoner.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2011, er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom. Tilkoblet varmepumpe og Klimanette.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap med automatiske sikringer, skap ombygget i 2022.

Elektriske varmekabler bad, toalett og vindfang i 1. etasje samt i entré, bad og toalettrom i underetasje. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Eltilsyn utført i 2013.

Elbillader i garasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Foreligger samsvarserklæring på ombygging av sikringsskap og Elbillader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja - Opplyst at det ved bruk av flere komponenter i grovkjøkken, at sikring kan slå ut.

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist forhold og fuktighet i underetasje, som tilsier at det er tegn på svekkelse og redusert effektivitet. Dreneringen er også stedvis avsluttet under terreng og er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dreneringen bør skiftes ut og utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren bør oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underetasjen, som kan føre til råte, soppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostska-der øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling. Ellers påv- sist generelt med sår/sprekker i dekket i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskaider.

Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risikoen for vannskader, frostskaider og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.



! TG 2 Terrenghold

Kupert tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres terrengjustering og eventuelt drenering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
- Dårlig fall og stående vann kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringe innemiljøet.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.
 - Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

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



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 byggt teknisk forskrift på beferingstidpunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskaide.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallulykker.

Åpninger i rekkverk i innvendige trapper bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall, spesielt for barn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

286 m²/229 m²

Enebolig: Kjøkken, Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Stuer, Kjølerom, 2 Bad, 2 Toalettrom, 2 Garasjer, Entré, Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Hall m/trapp, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sluppenveien 10 ,1860 TRØGSTAD 197 m² 2000 4 sov	30-10-2022	4 150 000	4 000 000		4 000 000	20 305
2 Åssiden 132 ,1860 TRØGSTAD 197 m² 1983 3 sov	18-09-2022	3 850 000	3 925 000		3 925 000	19 924
3 Åssiden 159 ,1860 TRØGSTAD 151 m² 1984 4 sov	12-08-2025	3 200 000	3 050 000		3 050 000	18 944
4 Åssiden 164 ,1860 TRØGSTAD 213 m² 1985 4 sov	10-02-2024	3 950 000	4 000 000		4 000 000	18 779
5 Svingen 12 ,1860 TRØGSTAD 183 m² 1975 3 sov	21-09-2025	3 690 000	3 710 000		3 710 000	18 550
6 Svingen 25 ,1860 TRØGSTAD 181 m² 1975 5 sov	10-09-2025	3 600 000	3 400 000		3 400 000	17 989
7 Åssiden 115 ,1860 TRØGSTAD 210 m² 1980 4 sov	22-05-2024	3 700 000	3 400 000		3 400 000	16 190
8 Svingen 24 ,1860 TRØGSTAD 218 m² 1974 5 sov	28-08-2024	3 990 000	3 900 000		3 900 000	15 918

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 890 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

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

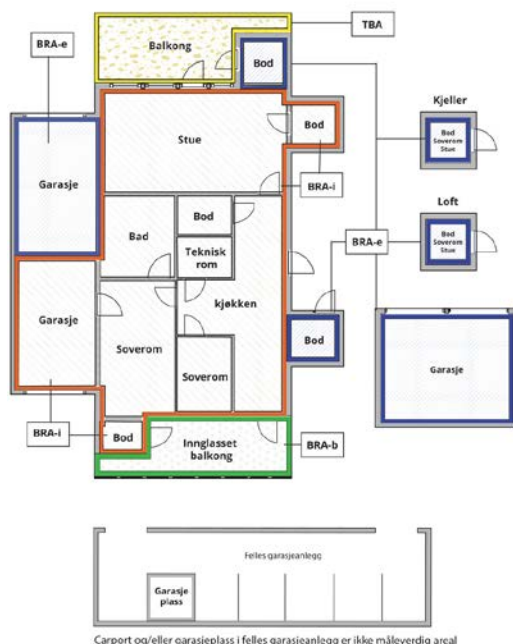
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	131			131	111
Underetasje	98	57		155	
SUM	229	57			111
SUM BRA	286				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, vindfang, gang, soverom, soverom 2, stue, kjølerom, bad, toalettrom		
Underetasje	Gang, entré, bod, soverom, soverom 2, stue, vaskerom, teknisk rom, hall m/trapp, bad, badstue, toalettrom	Garasje, garasje 2	

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

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

Kommentar: Byttet innmat i sikringsskap i 2022, foreligger dokumentasjon.
Byttet kjøleromsaggregat i 2023, fremvist faktura.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	73	213

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Are Johan Moen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	663	316		0	1319.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åssiden 117

Hjemmelshaver

Frøshaug Hanne Myrvang, Frøshaug Kjell Atle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Åssiden, ca. 2 km fra Skjønhaug sentrum. I sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett, Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte turog friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 319,8 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kjell Atle Frøshaug

Hanne Myrvang Frøshaug

Boligen

Åssiden 117

1860 Trøgstad

3118-663/316/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1983
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: PEFO AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovert bad i 1. etasje inkl. nye varmekabler. Flislagt toalett i 1 etasje samt ny servant og ny WC. Toalett i underetasje ny servantskap og WC.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av dusjrom i underetasje. Rørleggerarbeide ble utført av Knut Aarum AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje i tak samt fukt på vegg i dobbelgarasje. Liten fuktskade i badstue i underetasje. Et kjøkkenvindu har vridd seg. Har vært kondens i tak på kjølerom, bedret etter at ny kjølemaskin ble installert. Noe svartsopp på kjølerom. Nesten alle sprosser er festet ekstra med to treskruer pr sprosse. Garasjeport i enkel garasje er litt tung å åpne. Trekk under balkongdør fra hovedsoverom i 1. etasje. Dør fra vindfang i 1. etasje er maling flasket av utvendig. Noe trekk også fra dør hovedinngang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Boligens takstein ble påført takfornyning. (2019 eller 2020)



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Et vindu i bod i underetasje er punktert.
Noen vinduer er litt trå å åpne, samt at noen tetningslister er slitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Trøgstad Glass

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i heve skyvedør i stue.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv på terrasse over dobbel garasje og overbygd terrasse dvs 83 kvm. terrassegulv.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Gulv i dobbel garasje er skjevt og enkelte skader i gulvet.
Døren inn til dobbel garasje er litt trå å åpne/lukke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Nedløpsrør utvendig i hjørnet ved badstu lvar tett. Dette kan ha medført fukt i badstu. Det samles noe vann på baksiden av huset ved styrtregn, dette siger unna etter hvert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Noe svartsopp på innertak på loft noe som er vanlig i eldre hus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Ca 2005 ble det oppdaget stokkmaur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble grundig behandlet og det er etter dette ikke registrert nye individer

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Nattsinking på klimanettet har vært ustabilt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Klimanett Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Service blir gjennomført før boligen legges ut for salg.



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Kurs som tilhører kjøkkenavdeling blir lett overbelastet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

To opprinnelige boder er omgjort til to soverom og en bod er omgjort til kjellerstue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad om bruksendring blir sendt Indre Østfold kommune i god tid før salg.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport er utført av Moen Takst

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Se punkt om dobbel garasje tidligere i erklæringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tiltak ved at det er laget en liten kanal av blikkenslager som gjør at vann ikke drypper på bilene.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Dybdahl AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret og murt ny trapp i terrenget fra hovedinngang opp til terrasse.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Åssiden 117 - Nabolaget Skjønhaug/Gopperud - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trøgstad Mølla	9 min
Linje 400, 402, 466, 467, 469, 490	0.8 km
Slitu stasjon	14 min
Linje R22	11.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Skjønhaug skole (1-7 kl.)	18 min
240 elever, 14 klasser	1.6 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
185 elever, 8 klasser	1.4 km
Mysen videregående skole	16 min
800 elever, 50 klasser	12.6 km
Askim videregående skole	21 min
850 elever, 47 klasser	16.9 km

Ladepunkt for el-bil

Idrettsveien	18 min
--------------	--------

«Stille og rolig, med sydvendte tomter. Hyggelige naboer i alle aldre. Mange småbarnsfamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

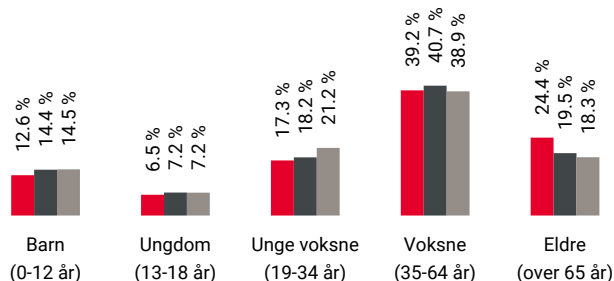
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønhaug/Gopperud	1 970	1 001
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjønhaug barnehage (1-5 år)	16 min
80 barn	1.4 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år)	5 min
38 barn	2.3 km
Havnås barnehage (1-5 år)	8 min
26 barn	7.6 km

Dagligvare

Kiwi Trøgstad	18 min
PostNord	1.6 km
Bunnpris Trøgstad	19 min
Post i butikk, PostNord	1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 89/100



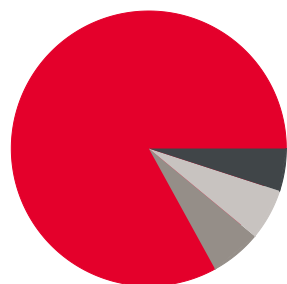
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Plassen gressbane Fotball	12 min	1.1 km
	Trøgstad stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min	1.4 km
	Sporty Fitness	20 min	
	A.C.E Xpress Mysen	16 min	

Boligmasse



- 83% enebolig
- 5% rekkehus
- 6% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

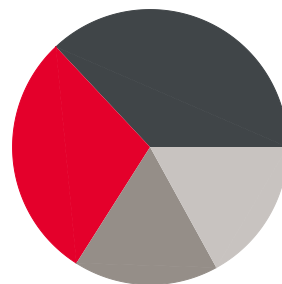
13 min



Apotek 1 Trøgstad

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



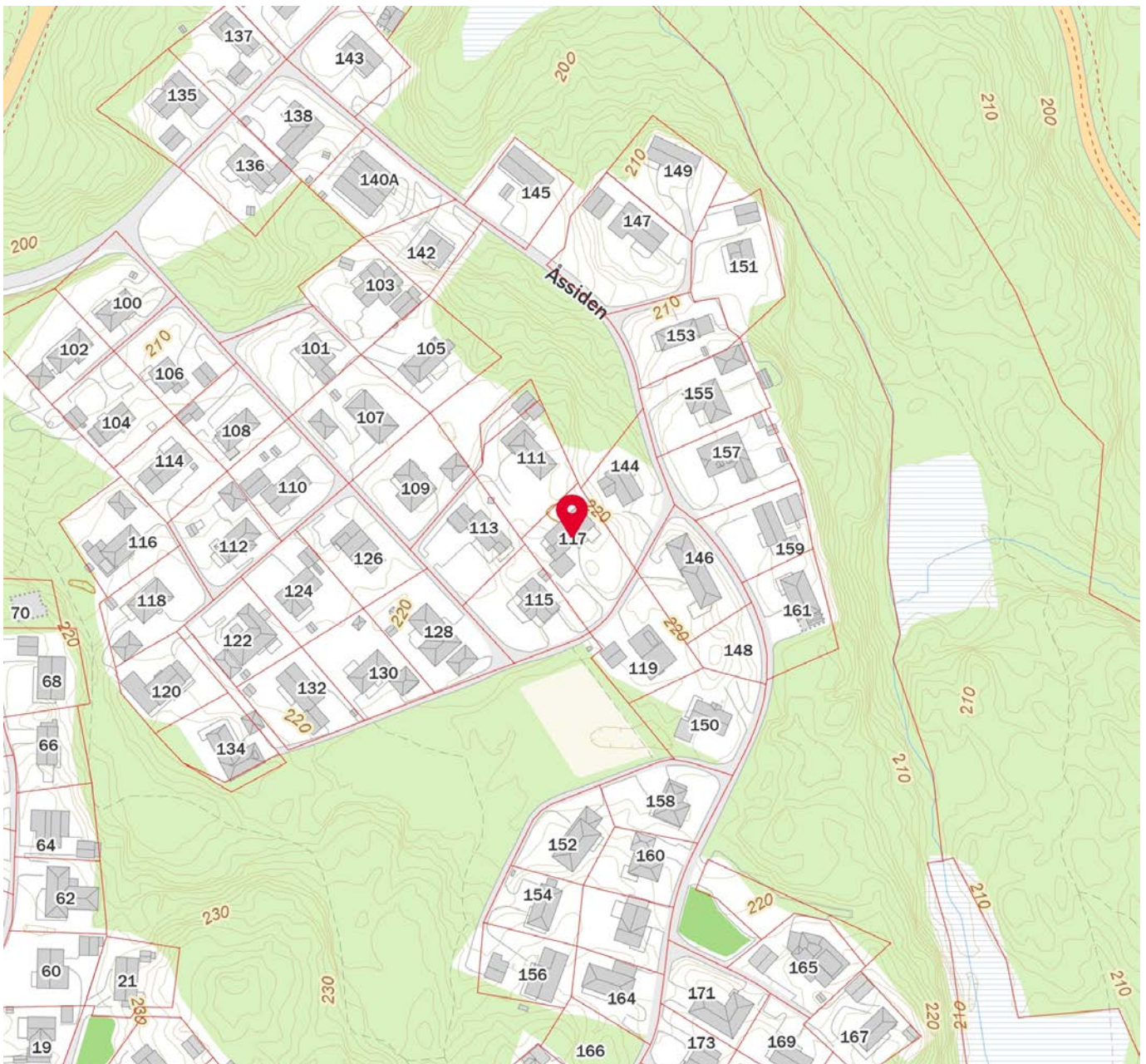
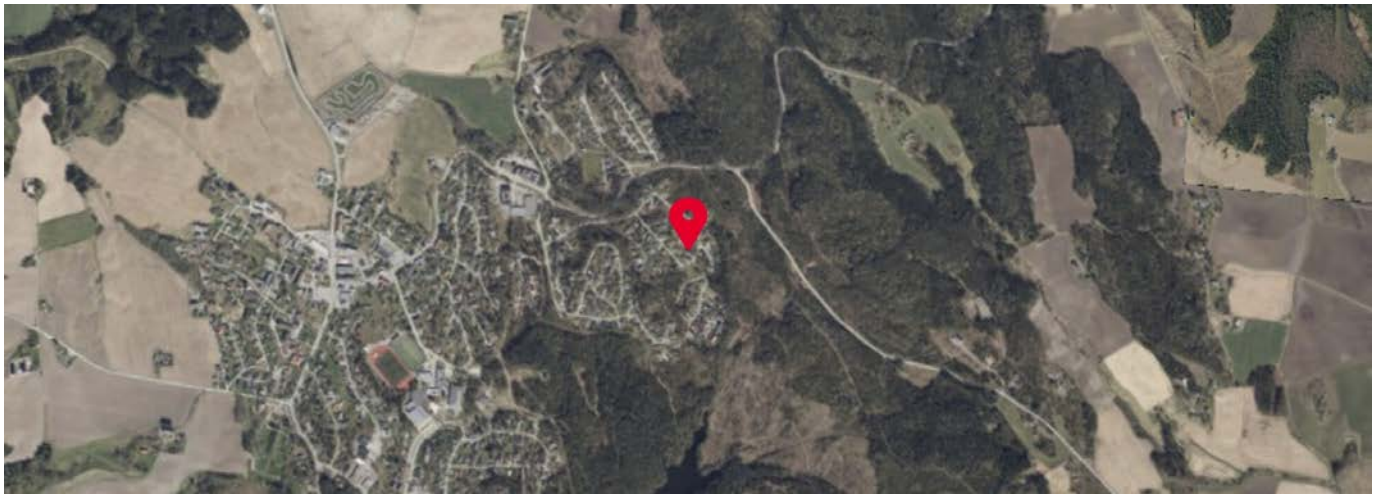
0%

49%

- Skjønhaug/Gopperud
- Indre Østfold kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Hanne Myrvang Frøshaug
Åssiden 117
1860 Trøgstad

Deres ref.:

Vår ref.:
26/1478 - 6 / INGSVENS

Dato:
19.02.2026

Gbnr 663/316 - Åssiden 117 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ferdigattest

Tiltak:	Bruksendring underetasje
Byggested:	Gbnr 663/316 Åssiden 117
Tiltakshaver:	Hanne Myrvang Frøshaug
Ansvarlig søker:	Hanne Myrvang Frøshaug

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse ble gitt 16.02.2026.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.02.2026.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 172/26

Vedtak

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

Ansvarlig tiltakshaver har ikke avgitt bekreftelse om nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. For enkle tiltak der tiltakshaver selv er ansvarlig for hele tiltaket, er det ikke krav om slik bekreftelse eller erklæring.

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.

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.

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

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

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

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

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Mottakere:
Hanne Myrvang Frøshaug

Kjell Atle Frøshaug

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅSSIDEN BOLIGOMRÅDE

Vedtatt i kommunestyret 19.08.1974
Revidert av TN-utvalget 10.06.2008

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og omfatter følgende reguleringsformål:

- A: Byggeområder for boliger med tilhørende fellesareal
- B: Byggeområde for handel
- C: Byggeområder for offentlig formål
- D: Friområder
- E: Trafikkområder

A: Byggeområder for boliger

§2

Det er på planen angitt et område for rekkehus eller lignende konsentrert bebyggelse. Området kan bebygges med bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgrad som definert i byggeforskriftens kap. 25 skal ikke overskride 0,20. Før utbygging tar til skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan som viser husenes type, form og plassering, parkeringsanlegg og avkjørsler, grøntanlegg og beplantning m.v.

§3

De øvrige områdene for boliger skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 eller unntaksvis 1 ½ etasje. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§4

For områder med frittliggende eneboliger, skal bygningens grunnflate, inklusiv garasje, ikke overskride 25% av tomtas nettoareal.

§5

Bygninger skal plasseres i eller innenfor angitte byggelinjer. Bygningsrådet kan gi nærmere påbud om møneretning, og bygningers plassering på tomten. Videre kan bygningsrådet gi påbud om takform, helningsvinkel, og tekningsmateriale.

§6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha øye for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§7

For området med konsentrert bebyggelse, skal det, inklusiv plass i garasje, skal det være 1 ½ biloppstillingsplass per leilighet. For områder med eneboliger kan garasjer oppføres med inntil 50 m² grunnflate. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart ved søknad om byggetillatelse for bolighus. Garasje skal tilpasses huset i materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal hver tomt ha minst en biloppstillingsplass.



§8

Oppsetting av gjerder må godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde inklusiv eventuell sokkel skal ikke overskride 80 centimeter.

§9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

B: BYGGEOMRÅDE FOR HANDEL

§10

I de 2 områdene som er angitt på planen, kan tillates bygget og innredet bygninger i inntil 2 etasjer, til salg av spesialvarer som f. eks. møbler, samt en lokal dagligvarehandel for området. Utnyttelsesgrad må ikke overskride 0,30.

C: BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL.

§11

I det området som er angitt på planen, kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgrad må ikke overskride 0,30.

§12

Mindre vesentlige endringer og unntak fra den stadfestede planen, kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åssiden 117
1860 TRØGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre