



**aktiv.**

Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD

**Sjarmerende enebolig med  
småbruksfølelse - Solrik tomt på 2  
129 kvm med fine uteplasser -  
Tilbaketrukket beliggenhet**



Eiendomsmegler

## Elin Westerby

**Mobil** 994 24 669  
**E-post** elin.westerby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 666 390,-  
**Selger:** Merete Skråmo

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 99/150 kvm  
**Tomtstr.:** 2130 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 745, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1102260068

# Velkommen til Komnesveien 2!

Eiendommen har en stor og fin tomt på hele 2 129 kvm. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje med åpent loft, redskapsbod og lekestue. Huset har original sjarm, med oppgraderinger for å møte dagens standard.

Boligen består av:

1. Etasje Bad, stue/kjøkken, trapperom, vindfang
  2. Etasje: 2 soverom, walk-in, trapperom
- Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca. 15 kvm. Utearealet er øvrig pent opparbeidet med en stor, frittstående plattform på ca. 50 kvm.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Båstad med ca. 20 min spasertur til Øyeren. Populære Trøgstadstien går via skogsfeltet, enkel tilgang til Østmarka med alt den har å by på av tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ca. 4,5 km til sentrum, 12,5 km til Skjønhaug, 34 km til Lillestrøm og 54 km til Oslo.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	142
Budskjema .....	150

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 99 kvm

BRA - e: 51 kvm

BRA totalt: 150 kvm

TBA: 16 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Bad, stue/kjøkken, trapperom, vindfang

2. etasje

BRA-i: 30 kvm 2 soverom, walk-in, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

### Garasje

1. etasje

BRA-e: 43 kvm Garasje, 3 boder

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm 2 boder

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2130 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en stor og fin tomt opparbeidet med plen, bed og naturtomt.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Båstad. Enkel tilgang til Østmarka med alt den har å by på av tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er ca. 4,5 km til Båstad sentrum med butikk og diverse servicetilbud. Skole og barnehage ligger 6,2 km unna.

Det er ca. 12,5 km til Skjønhaug med ett utvalg butikker og servicetilbud. På Skjønhaug er det også idrettshall, kunstgressbane og ballbinge. Det er ca. 27 km til Askim med blant annet kjøpesenter, badeland, kino og kulturhus. Det er ca. 23 km til Mysen som også har ett større utvalg av butikker og kulturaktiviteter. Hvis man pendler så er det 34 km til Lillestrøm og ca. 54 km til Oslo.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og hytter.

### **Bygningssakkyndig**

Stian Pettersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Nedløp og beslag: Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra 1989 til 1994.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca 15m<sup>2</sup>.

Det må opplyses at terrassen ikke er byggesøkt eller godkjent etter gjeldende

regelverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er av trebjelker.

Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn fra 2023 og sotluke/feieluke.

Pipen ble sist feiet og hadde tilsyn 10.02.2020.

Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år).

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrengforhold: Terrengtet heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Septiktank: Septiktanken er av betong.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Overflater: Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader. Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble registrert gulvknirk i 2. etasje.

Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig trapp ned til kjelleren: Det ble påvist råte i bunnen av trappen.

#### 1. Etasje - Bad

- Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser.
- Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter: Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

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

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og

råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren

- 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Andre installasjoner: I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Overnevnte er kun utdrag fra tilstandsrapporten,

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Ved tilstandsrapport ved kjøp av bolig ble fallet fra dørterskel til sluk godkjent tross for at vannet renner bort fra sluke ved dusjing. Ved samme rapport ble det også bemerket sprekk og skade i flisene. Dette er pr i dag ikke reparert.

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?: 2025

Firmanavn: Gabrielsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kabel til lyset, ny dobbel stikkontakt, ny lysbryter, gjenninstalasjon av varmekabler da boksen ble flyttet. Bordet i fliser til kabler.

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

Fikk vannlekkasje fra oppvaskmaskin kjøkken. Gulvet ble åpnet, stubbloftleire ble fjernet og etasjeskiller fra kjøkken og ned til kjeller ble tørket. I byggeprosessen ble det avdekket gammel råte i bunnsvill og mistanke om tidligere skadedyr. Dette ble avdekket, undersøkt og utbedret gjennom forsikringsselskap. Viser til dokument. Skaden på bunnsvill ble reparert, gulvet ble isolert og bygget opp på nytt og saken ble avsluttet forsikringssak.

Ved riving av panel i trappegang ned til kjeller ble det også her avdekket råte i bunnsvill. Viser til samme rapport.

Skaden ble utbedret, nedre del av vegg bygget opp på nytt, isolert og lagt mdf plater. I

begge de overnevnte rom er det brukt duffusjonsåpen fuktsperre/ vindsperre i vegg og i gulvet ned til kjeller.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se overnevnte sak, utført av egeninnsats.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hauer og Kjeve

Beskrivelse av arbeidet: Noen takstein var pga alder og slittasje, dårlige. Det ble satt på blekk over disse da det ikke var mulig å fremskaffe lik takstein.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Alle dreneringsrør fra nedløpsrør på takrenner er ledet vekk fra grunnmur. Det er påbegynt arbeid med å grave de ned og lede de ut mot veien på framsiden av huset ved inngangspartiet. Her er det gravet grøft, lagt duk og puk rundt dreneringsrørene.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Se overnevnte beskrivelse, gjort med egeninnsats.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på. Gjelder kun dreneringsrør fra takrenner.

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

Viser til dokument ibeskrivelsen ved punkt 4.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Viser til beskrivelse og dokument i punkt 4

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

Viser til punkt 4 samt dokument hvor det ble avdekket et gammelt bo fra råteborrebille

fra rundt 50 år tilbake. Vet ikke om dette er relevant til nåværende tilstand.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Viser til punkt 4

Tekniske installasjoner

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

Har du opplevd at dette har vært ustabil? 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.  
Varmepumpen er gammel og det anbefales å bytte denne.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Paris Peis as

Beskrivelse av arbeidet: Gammel ved og parafinovn ble byttet til ny forbrenningsovn.  
Murerarbeid og installasjon ble utført av overnevnte firma.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gabrielsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser ifm nytt kjøkken, kabler og stikkontakter og takpunkt for taklampe. Nye stikkontakter i stue, gang og kjøkken.

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

Bygget veranda på baksiden av huset. Misforsto lovverket under byggeprosessen og denne er ikke søkt om. Bygget markterrasse i hagen, innenfor lovverket og er ikke søknadspliktig.

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

Det vil, i nær fremtid, bli opprettet et veilag for å fordele utgifter til snømåking og vedlikehold av veien.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja  
Setningsskader, ingen bevegelse eller endringer de siste 3 årene. Anbefaler å følge med på dette

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?

Ja

Skogsteigen rundt tomten vil bli felt 2026/2027. I den forbindelse er det en muntlig avtalt at 3 stk grantrær også blir felt da disse er svært høye og det kan være fare for at de blåser ned. Trærne tilfaller skogseier pga fellingsjobben.

Lovpålagt veilag fra jordskifteretten 2025.

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

## **Innhold**

1. Etasje: Bad, stue/kjøkken, trapperom, vindfang

2. Etasje: 2 soverom, walk-in, trapperom

Annet: Garasje med åpent loft og boder og frittstående bod

## **Standard**

Generelt

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med profilerte underskap, heltre benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr, mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt. Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

Det er laminat på gulv, panel på vegger og himling.

Bad

Badet er flislagt med gulvvarme, malte flater i himling. Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

### **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**

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

### **Parkering**

Garasje med åpent loft, øvrig parkering på tomten

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming, i stuen er det montert luft til luft varmepumpe, samt vedovn for varme og hygge.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

### Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

65 000 (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))

-----  
66 390 (Omkostninger totalt)

83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 683 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 686 090 (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 10 860 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og slamgebyr, kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg, renovasjonsgebyr samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Selger opplyser:

- Kommunen har flyttet søppelpunktet ca. 2 km unna. Det jobbes med nye løsninger på dette.
- Det er pålegg fra kommunen om utskifting av manuell vannmåler til digital vannmåler. Det forventes at utskiftninger vil være i løpet av utgangen 2027. Se vedlegg til prospektet.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 438 448 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 753 790 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.

### **Andre utgifter**

Det skal etableres et veilag iht tinglyst erklæring. Dette vil utgjøre en kostnad årlig for måking og div. vedlikehold av veien.

Selger opplyser: Måking og vedlikehold av veien er det stipulert rundt 2400 til vintermånedene og ved de somrene det er behov for vedlikehold av veien, er det anslått rundt 2 800 den aktuelle sommeren. Nøyaktig utgifter for sommer og vinter for veien vil bli utsendt på faktura av veilaget når veilaget er satt.

### **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 745, bruksnummer 14 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:

3118/745/14:

08.09.2025 - Dokumentnr: 1058639 - Jordskifte

Sak: 24-070329REN-JOOV/JSAR Komnesveien

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1952 - Dokumentnr: 1164 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:745 Bnr:6

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunen opplyser: Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig boligbygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

Det foreligger ikke bygningstegninger for annet enn utebod, det vites ikke om dagens planløsning stemmer med opprinnelig bruk.

Garasje er delvis plassert på/over nabogrense, det foreligger ikke dokumentasjon på at plasseringen er avklart og godkjent av naboeiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har kommunal vannforsyning via privat stikkledning.

Privat avløp med septiktank.

Veien er privat og det er tinglyst veirett, veilag er under etablering.

Kommunen opplyser angående tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune:

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

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6. Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende renskrav.

Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende renskrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/>

plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/ Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Overnevnte vil innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

En stor del av eiendommen er uregulert, deler av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan "Komnesåsen".

Eiendommene er i Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende LSB.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut av kjøper ifb kontraktsinngåelse. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 dekningsalg 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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt vederlag kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

4 600 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtagelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

12 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 101 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Elin Westerby

Eiendomsmegler

elin.westerby@aktiv.no

Tlf: 994 24 669

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anette Mandfloen Strøm

Daglig leder/Eiendomsmegler

anette.strom@aktiv.no

Tlf: 930 20 858

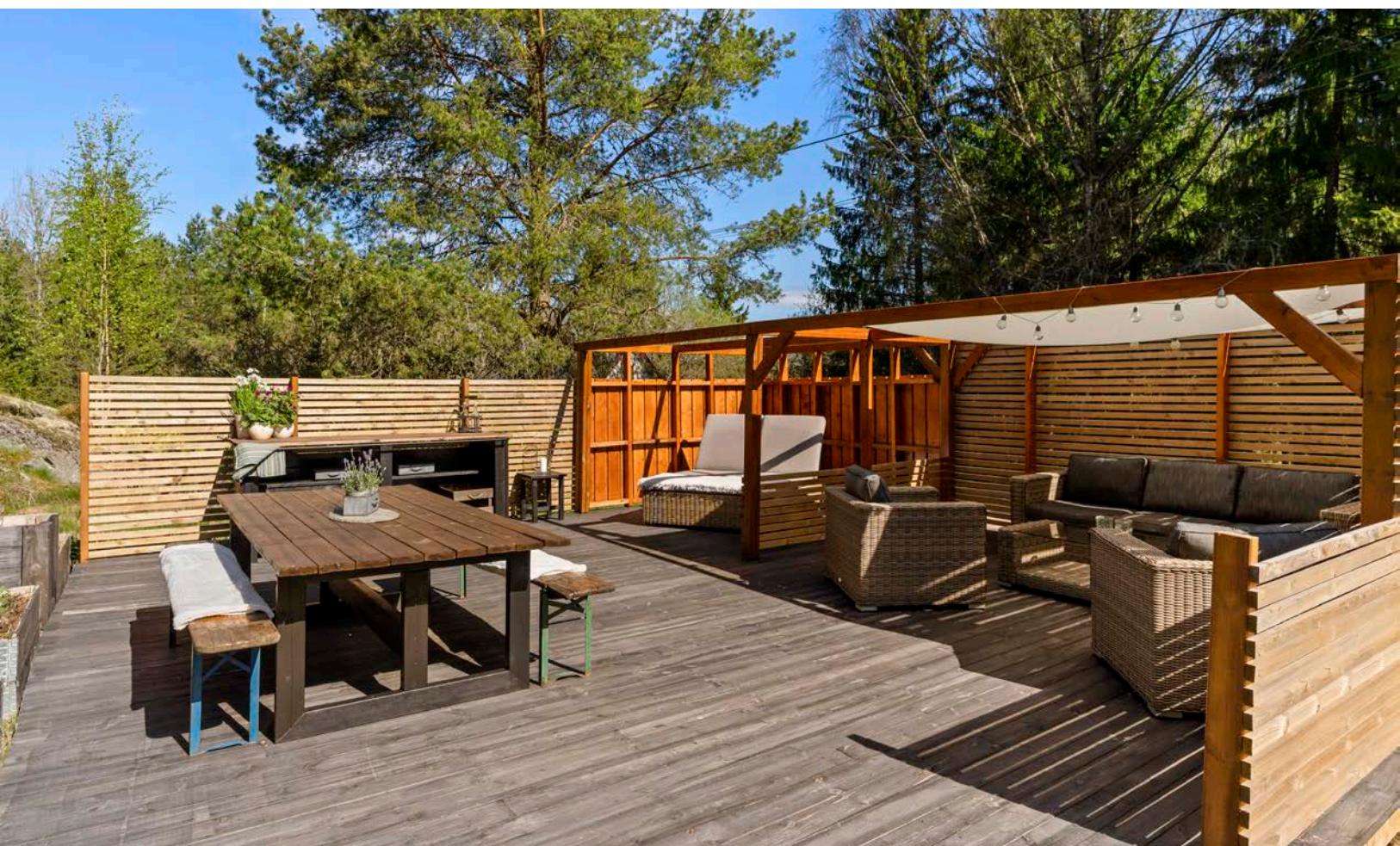
### **Oppdragstaker**

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065

Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

### **Salgsoppgavedato**

08.05.2026

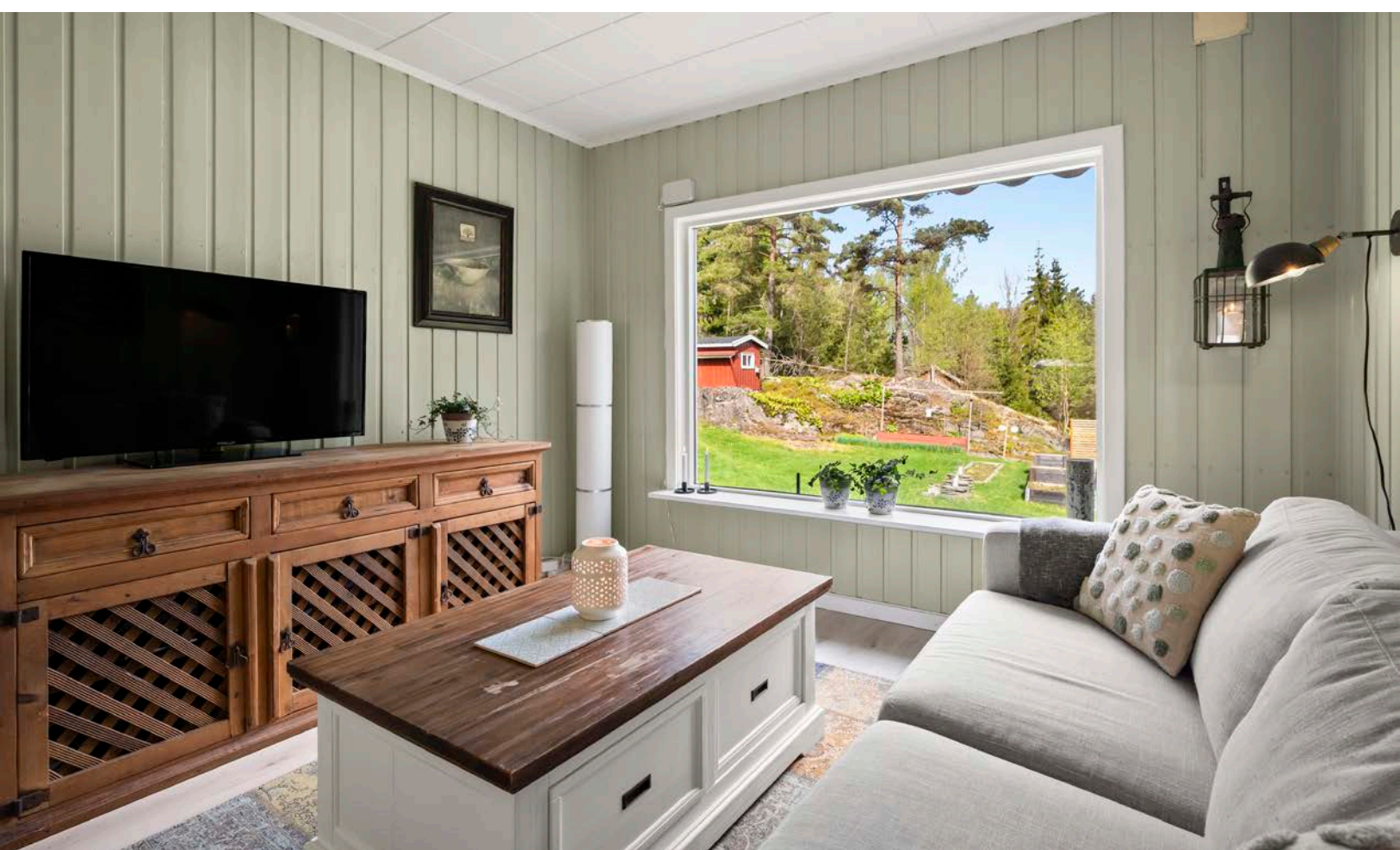




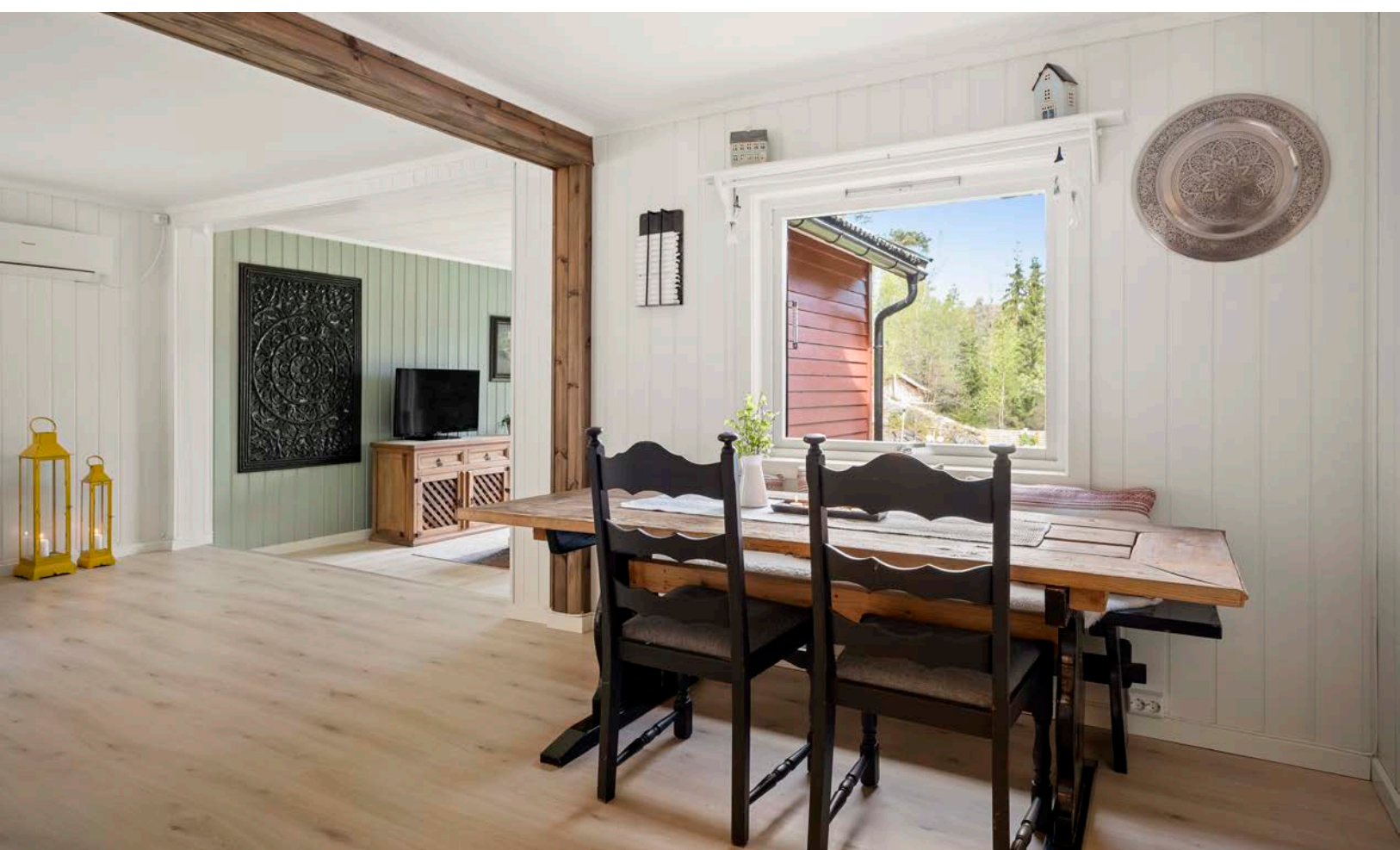






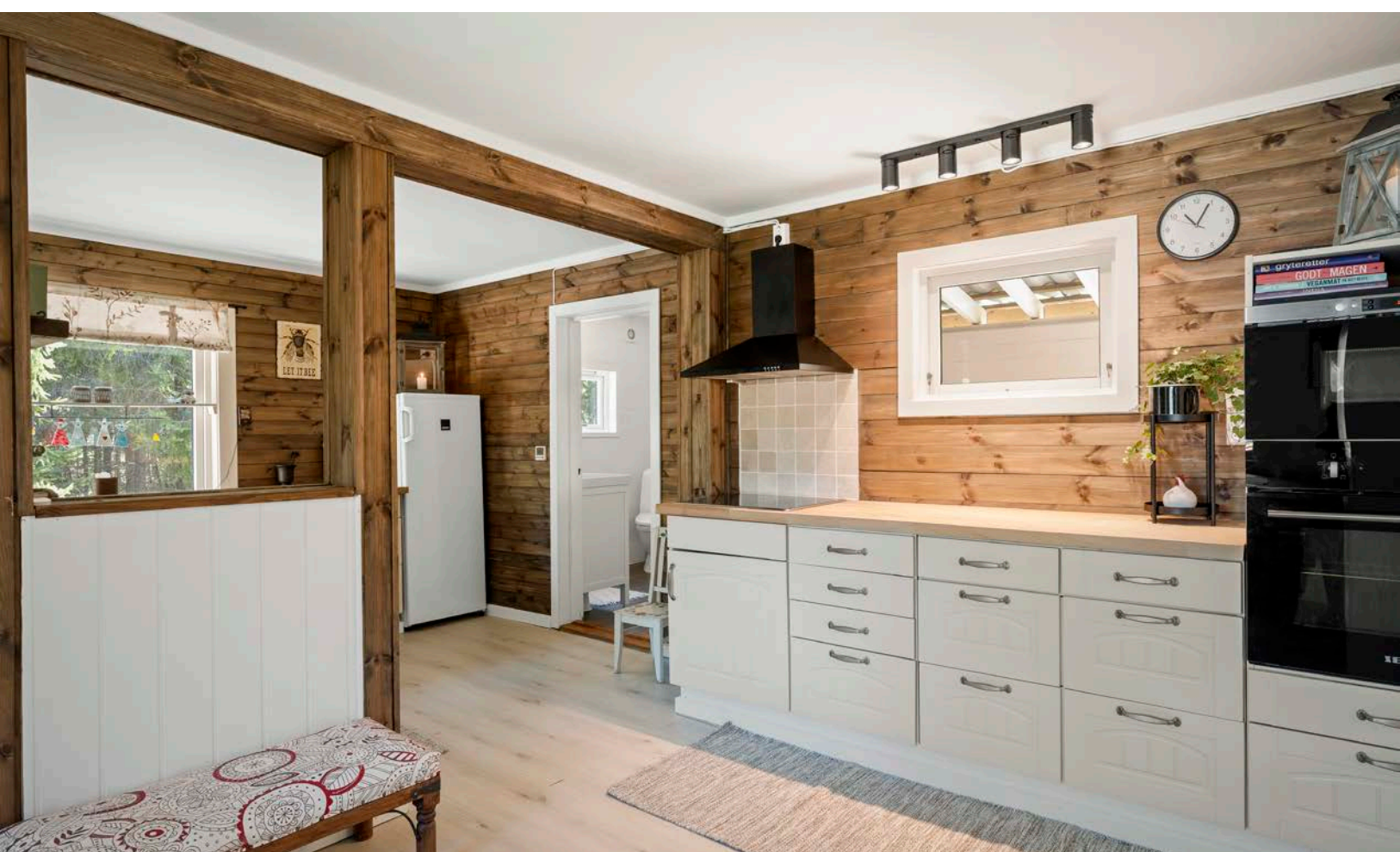


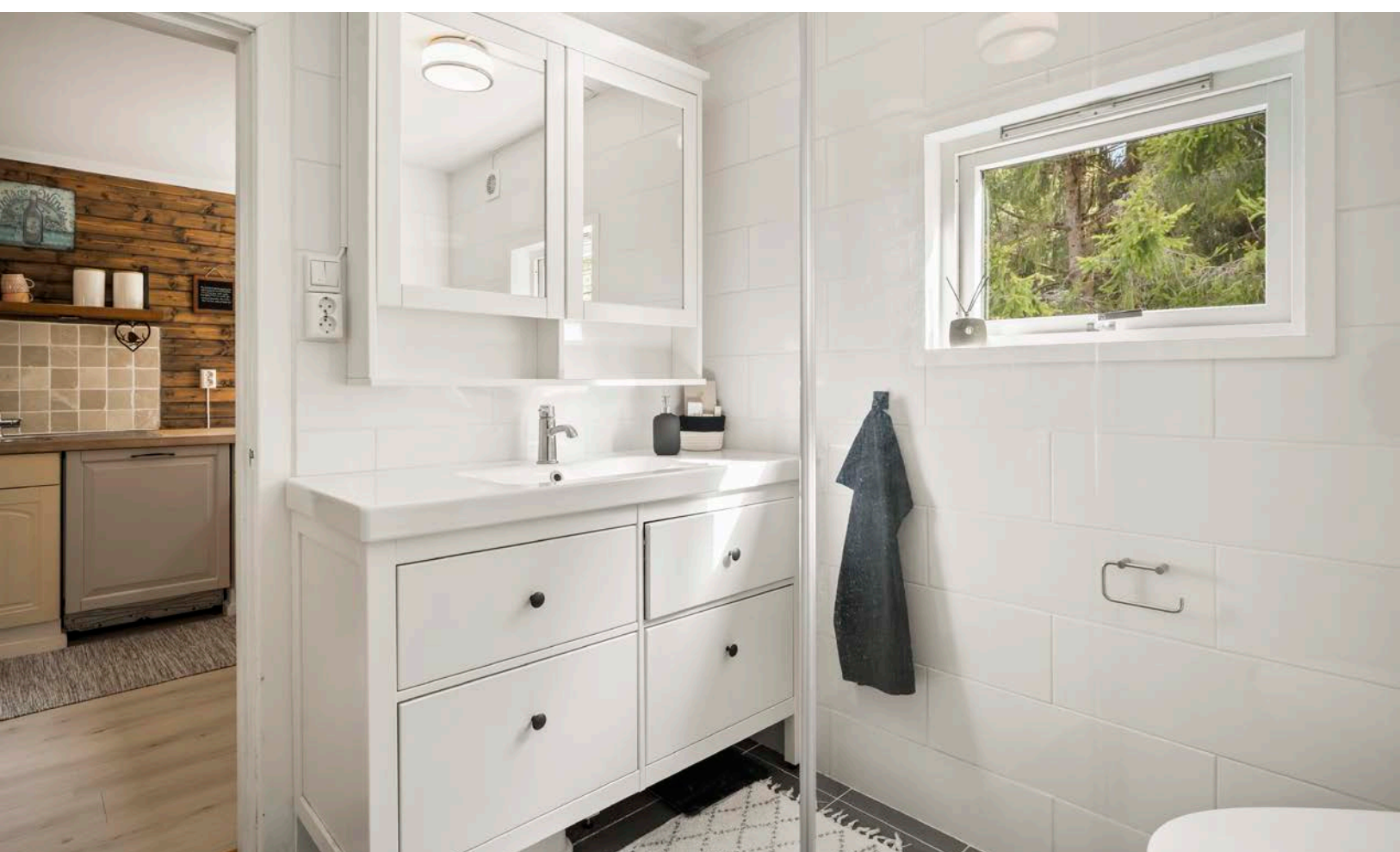


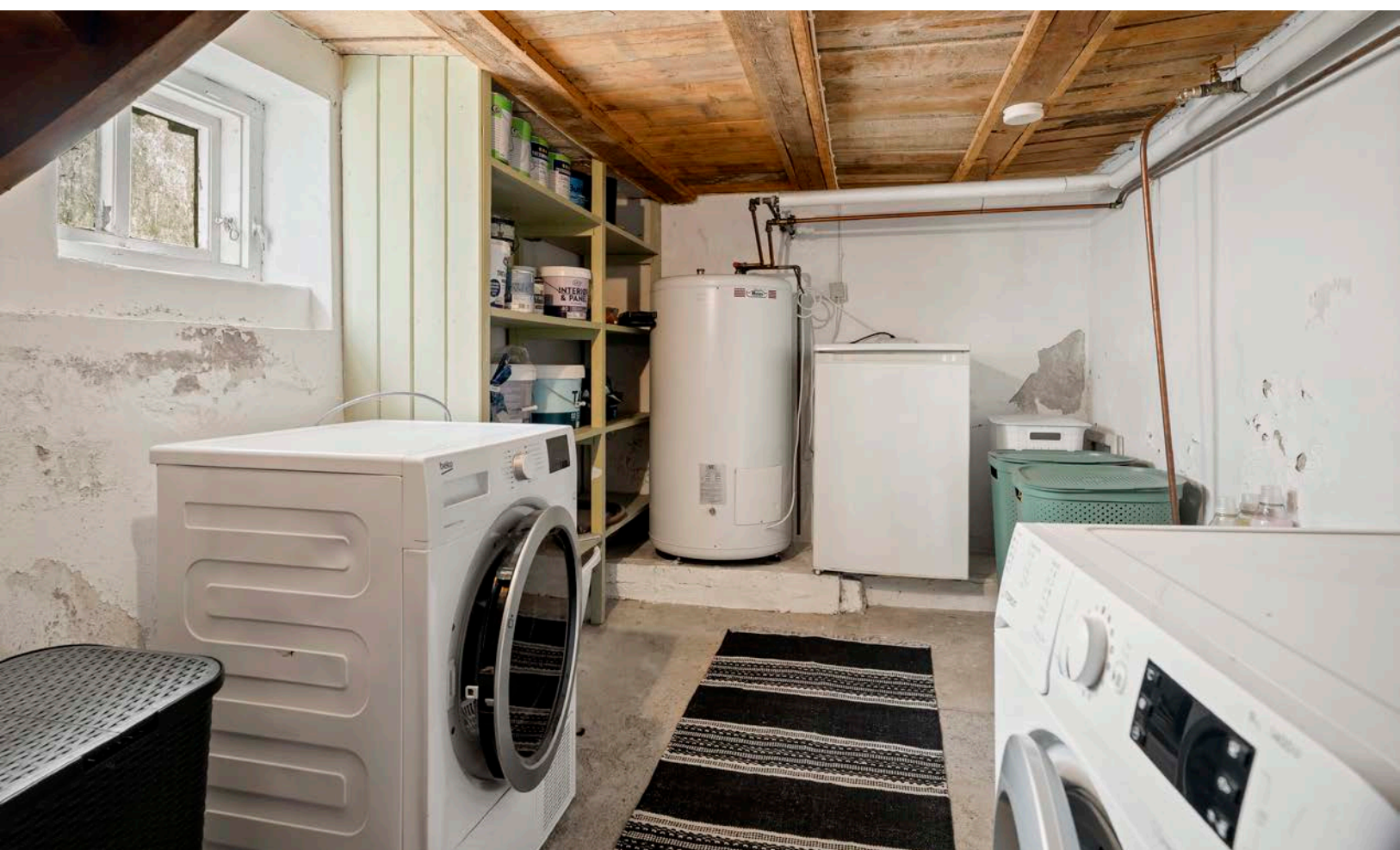






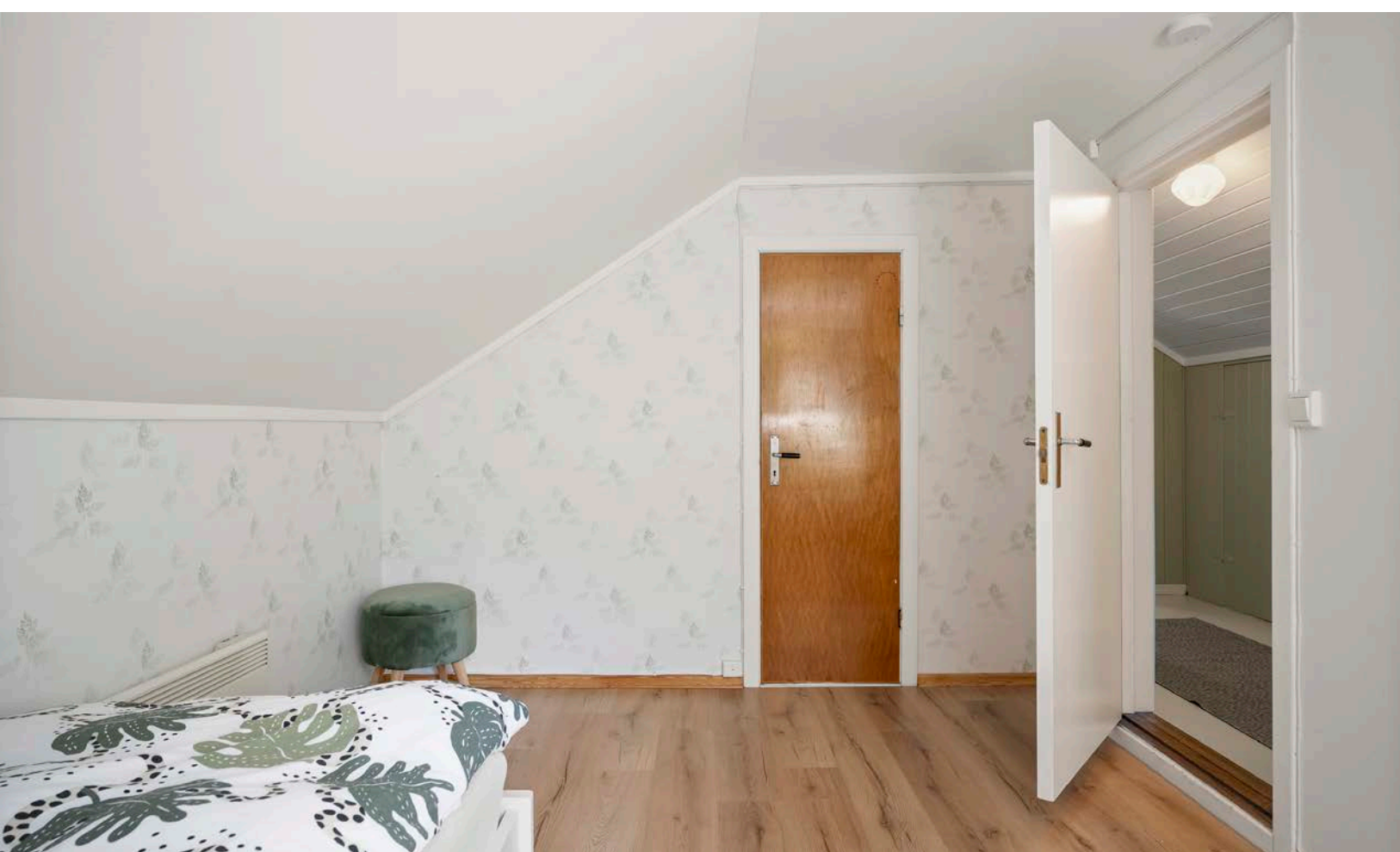




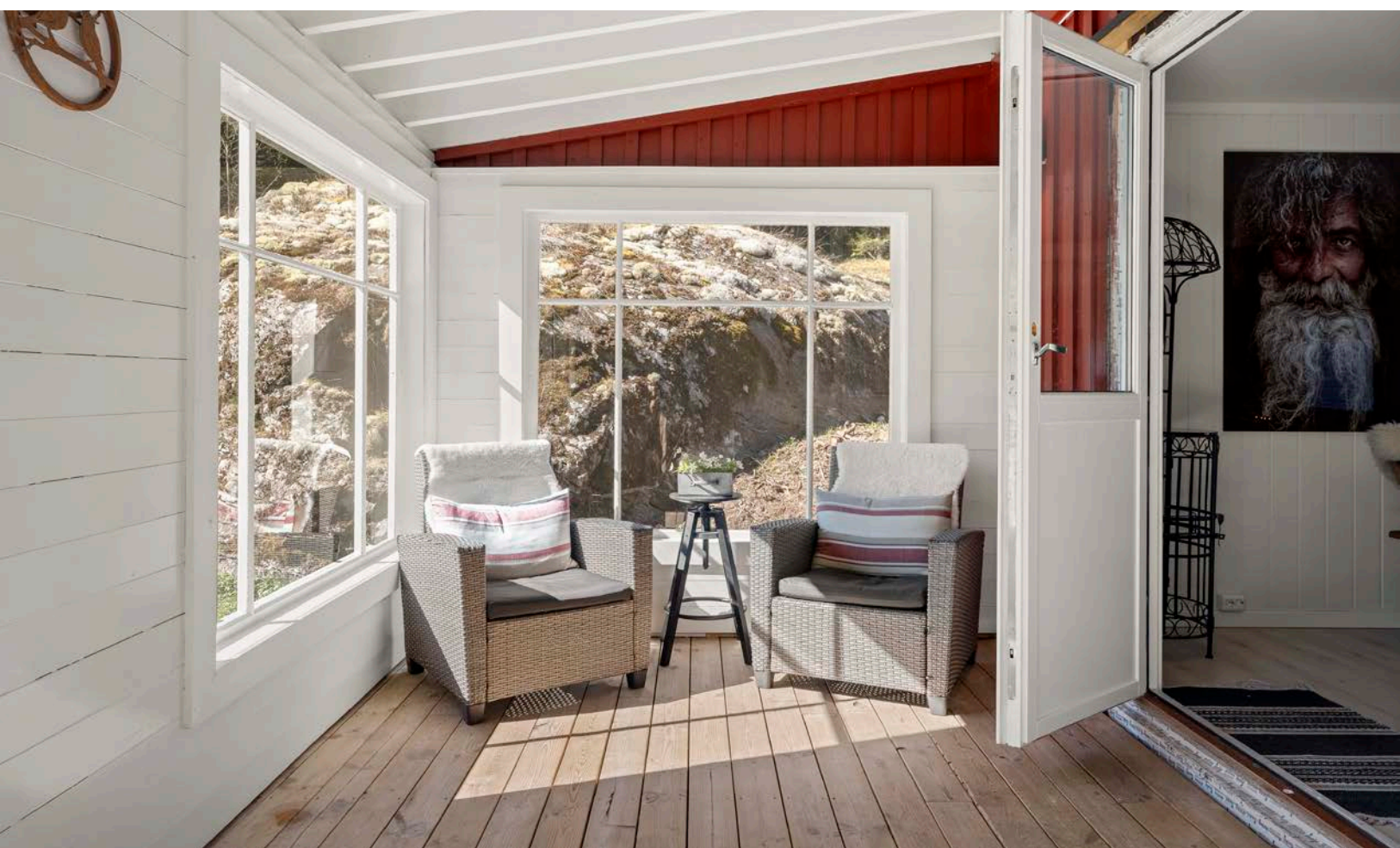


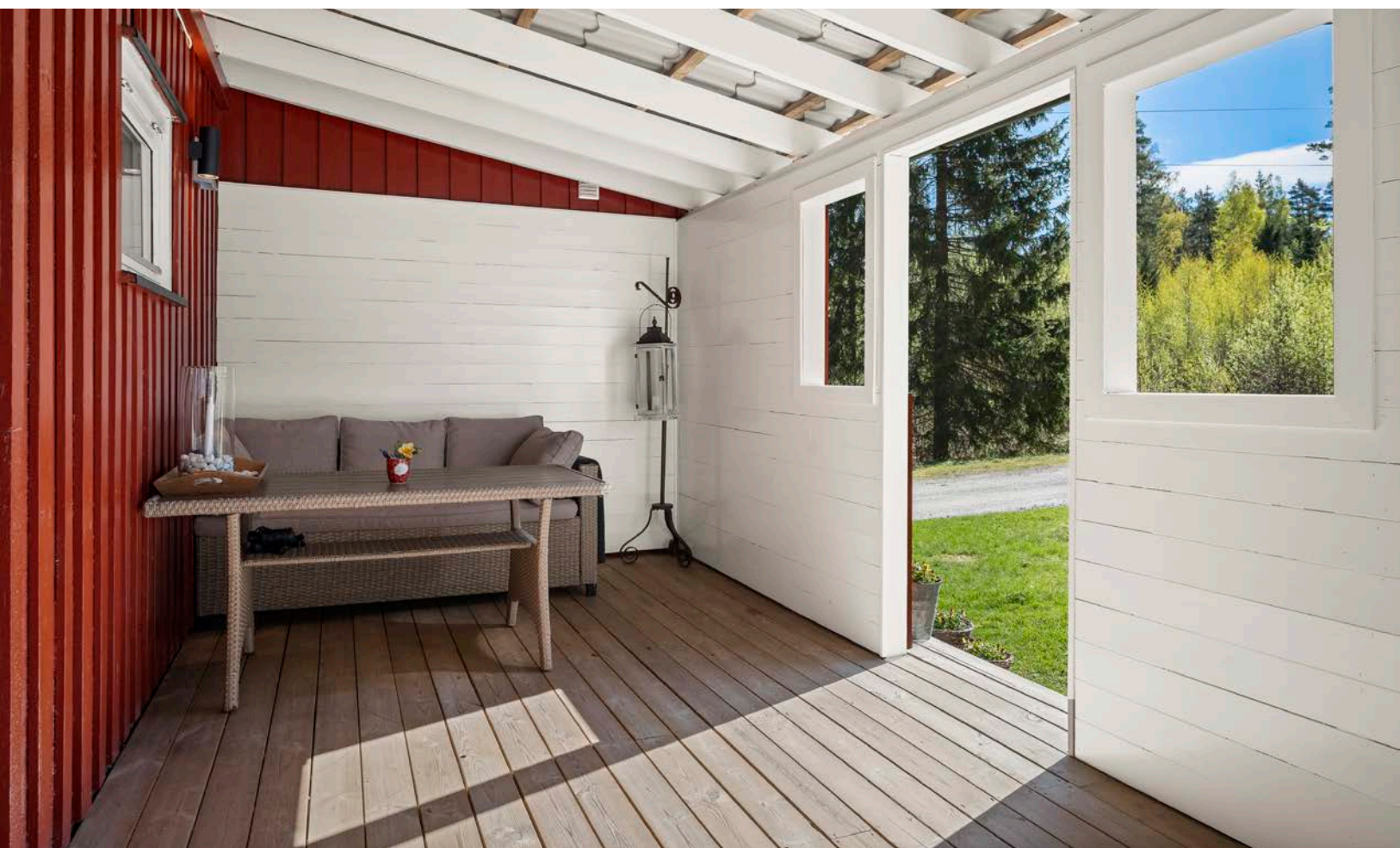










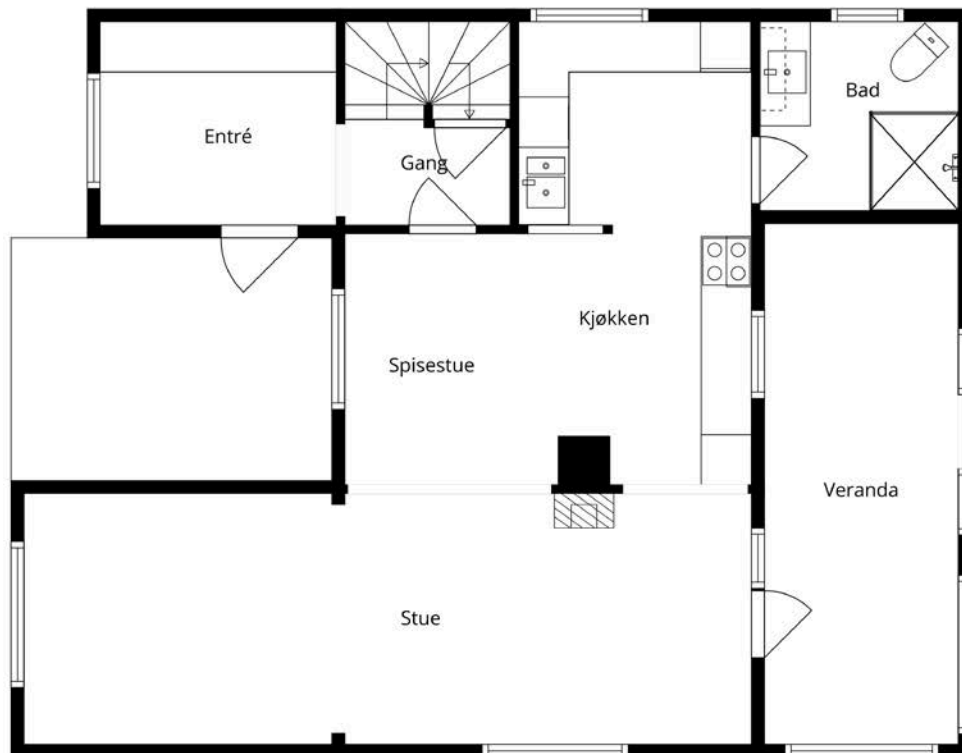








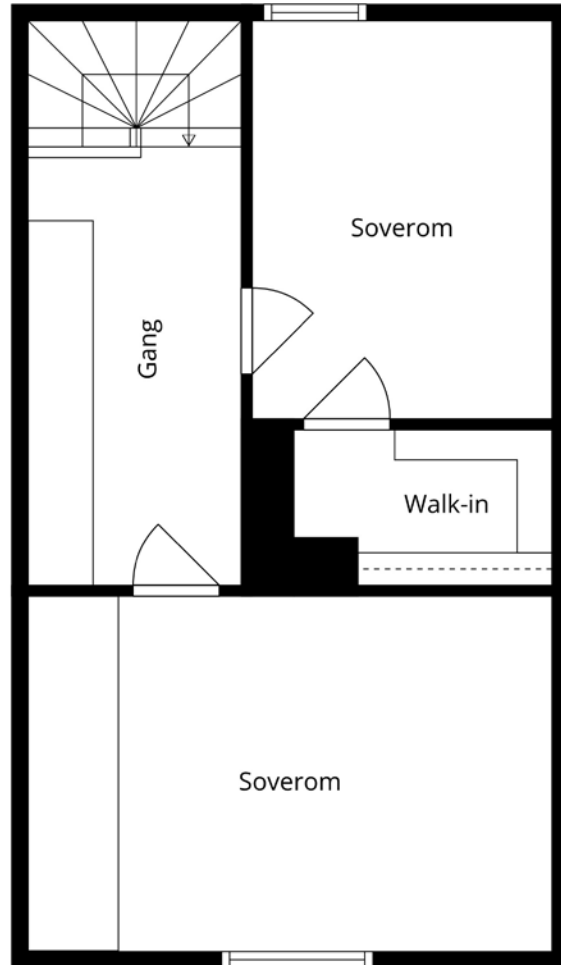




  
Creative foto

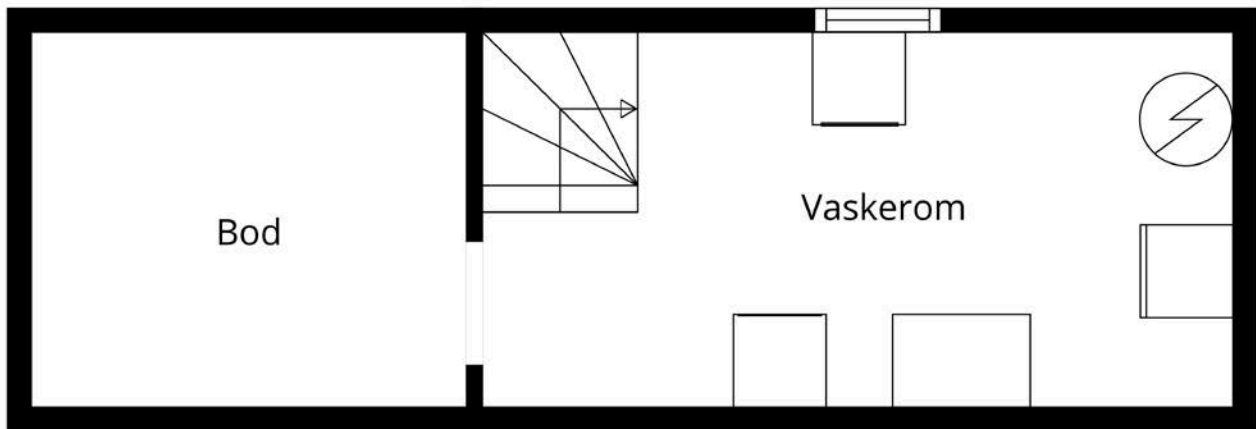
Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




  
Creative foto

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Komnesveien 2 , 1866 BÅSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 745, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20295-2505

Eiendomsverdi ref nr: LB4969

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



 NORSK EIENDOMSTAKST



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.

## Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
stian@norskeiendomstakst.no  
938 62 565



Medlem av  
**NITO**

 NORSK EIENDOMSTAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Boligen er oppført over 2 plan med krypkjeller.  
Det er oppført et dukkehus, garasje med boder og en frittstående utebod på eiendommen.  
Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.  
Utearealet er pent opparbeidet med en stor frittstående plattning på ca 50m<sup>2</sup>.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.  
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduene er fra 1989 til 1994.  
Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca 15m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.  
Etasjeskillere er av trebjelker.  
Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.  
Pipen ble sist feiet og hadde tilsyn 10.02.2020.  
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
  
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### BAD

### INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvkløsett.

### VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.  
Rommet har varmekabler.

### OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

### MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må vurderes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

### INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte underskap, heltre benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr, mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

### VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

### OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, panel på vegger og himling.

### MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.  
Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.  
Bygningen har grunnmur i betongstein.  
Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen.  
Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.  
Septiktanken er av betong.

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

[Gå til side](#)

Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet og rekkverkshøyden er under 0,90 m.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

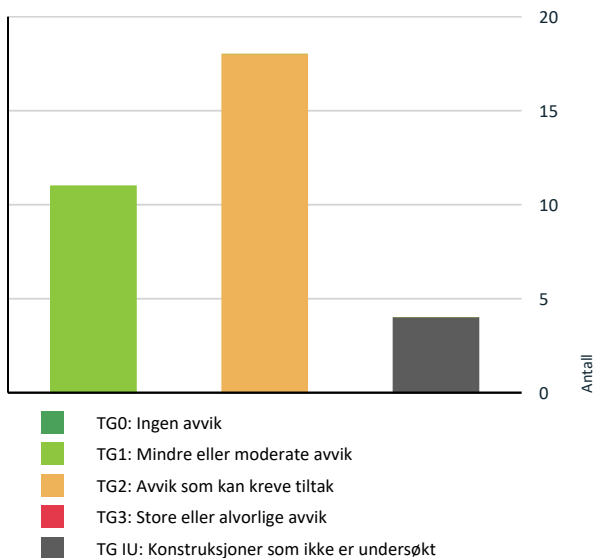
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)  
Det er ikke adkomst til krypjkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) våtrom

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

#### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

#### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader.  
Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

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

Det er avvik:

Det ble registrert gulvknirk i 2. etasje.

#### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### ! Innvendig > Innvendig trapp ned til kjelleren [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble påvist råte i bunnen av trappen.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

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

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

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

Det er påvist sprekker i fliser.


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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand



Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- 
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

---

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1953

### Kommentar

#### Anvendelse

#### Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.  
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert kjøkken(brukt) og åpnet vegger. Montert vedovn,
	Modernisering	2024/25: Det er satt inn to fløya terrassedør, skiftet alle gulv i 1. etasje med laminatgulv i 2024-2025 og at det er bygget markterrasse med pergola. Bygget på terrasse (ikke søkt om).

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelse og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

## Tiltak:

Taktekingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

## Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

## Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av takteking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

## Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

## Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur kan føre til oppfukning og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og forkortet levetid på både kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur, gjerne ved å heve kledningen eller benytte spikerslag/lektverk som gir luftespalte. Dette bidrar til bedre uttørking og reduserer risiko for fuktskader over tid.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduene er fra 1989 til 1994.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

### Konsekvens/tiltak

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

#### Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

#### Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

## TG 1 Dører

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse på ca 15m<sup>2</sup>.  
Det må opplyses at terrassen ikke er byggesøkt eller godkjent etter gjeldende regelverk.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader. Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Overflater med slitasjegrad utover det som kan forventes med normal bruk har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Dette kan omfatte riper, misfarging, avskalling eller merker som gir et slitt preg. Tilstanden har normalt ikke konstruktiv betydning, men kan påvirke helhetsinntrykket og vedlikeholdsbehovet.

Tiltak:

Det anbefales oppussing eller utskifting av berørte overflater ved behov. Tiltaket anses som vedlikehold og kan utføres i forbindelse med generell oppgradering eller rehabilitering.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelker. Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert gulvknirk i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS:

Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i gulv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrues til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til gulvbjelkene.

TILTAK:

Dersom det er knirk bare på enkelte punkter av gulvet, kan utbedringen gjøres enklere ved å feste gulvet på nytt i disse punktene uten å legge nytt gulv. I tregulv må skruene skjules med spuns. En eller flere skruer festes i området der knirken merkes. Der den gamle spikringen ikke er synlig, kan man som regel finne ut hvor bjelkene ligger under gulvmaterialet ved å banke på gulvet.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn fra 2023 og sotluke/feieluke. Pipen ble sist feiet og hadde tilsyn 10.02.2020.

Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

### Konsekvens:

Indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur tyder på at konstruksjonen utsettes for fuktbelastning fra omkringliggende terreng. Over tid kan dette medføre oppfuktning av innvendige flater, saltutslag, muggvekst eller skader på overflatebehandling og puss. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan også konstruksjonen svekkes.

### Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet og vurdere årsaken til fuktinnslaget. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, etablering av bedre fall fra terreng, tetting av sprekker eller innvendig overflatebehandling med diffusionsåpen løsning. Dersom fuktpåvirkningen øker, bør det gjennomføres grundigere fuktkontroll.



## 📍 TG IU Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

#### Konsekvens:

Manglende adkomst til deler av krypkjelleren begrenser muligheten for fullstendig visuell kontroll. Eventuelle skader, fuktproblemer eller sopp-/råteutvikling i utilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes. Tilstanden i disse delene av konstruksjonen er usikker.

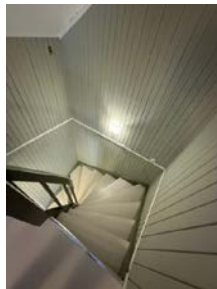
#### Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet eller forbedre adkomsten for å muliggjøre kontroll av hele krypkjellerarealet. Ved mistanke om fukt eller skader bør området undersøkes nærmere av fagkyndig.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## 📍 TG 2 Innvendig trapp ned til kjelleren

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

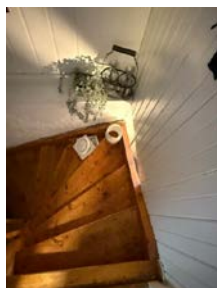
- Det er avvik:

Det ble påvist råte i bunnen av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet treverk må byttes ut med nytt.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må vurderes.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialsitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

### Konsekvens:

Riss i flisfuger kan føre til at vann og fukt trenger inn i underlaget. Dette kan over tid gi misfarging, oppsprekking av fliser eller fuktskader i underliggende konstruksjoner. I våtsoner kan slike riss også redusere tettheten i overflatesjiktet.

### Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede fuger ved å fjerne løse partier og fuge på nytt. Omfanget bør vurderes, og det bør samtidig kontrolleres at underlaget og membranen er intakt. Regelmessig vedlikehold av fuger vil forlenge levetiden på flisoverflaten.

### Konsekvens:

Flisbom kan føre til at flisene løsner over tid som følge av belastning og temperaturendringer. Det kan også gi redusert tetthet mot vann og fuktinntrenging, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

### Tiltak:

Området bør følges opp og eventuelt utbedres ved å fjerne løse fliser og legge nye med riktig lim og underlag. Det bør også kontrolleres at underlaget er stabilt og tilstrekkelig avrettet for å forhindre nye skader.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

## Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

## Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

## Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

## Konsekvens:

Det er registrert at slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for svekket funksjon, herunder redusert tetthet i overgang mellom sluk og membran. Aldersrelatert slitasje kan medføre at sluket ikke lenger oppfyller dagens krav til sikker vannavledning, noe som øker sannsynligheten for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

## Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av slukløsningen i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved videre bruk bør sluket inspiseres jevnlig, og det anbefales å utføre funksjonskontroll, herunder kontroll av tetthet og korrekt vannavrenning. Dersom det avdekkes tegn til lekkasje, lukt, misfarging eller nedsatt funksjon, bør tiltak iverksettes umiddelbart.

## Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

## Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### Konsekvens:

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid. Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

### Tiltak:

Det bør etableres en egnet tillufts løsning, for eksempel luftespalte under dørblad eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekksystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

### Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke innneklimaet negativt.

### Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

##### INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte underskap, heltre benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt, installert komfyr, mikro og platetopp med ventilator over kokesonen.

##### VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

##### OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, panel på vegger og himling.

##### MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

### Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

## TG 1 Vannledninger - 1

### Beskrivelse

Nytt vann og røropplegg fra kjeller til vask kjøkken i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

#### Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.



## Andre installasjoner

### Beskrivelse

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.



## 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

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

### Spørsmål til eier

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

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

# Tilstandsrapport

3.

## Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det ble i 2025 byttet hovedsikringer til ov i sikringsskap, lagt til 3 sikringer til bad og kjøkken.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.**

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale etilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

#### Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt. Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklime i kjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens

Grunnmuren er av eldre dato og er oppført etter datidens byggeskikk, uten moderne fuksikring. Det er registrert saltutslag, noe som indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige for eldre grunnmurer, men vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre nedbrytning av murverk og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også bidra til forhøyet fuktighet i krypkjelleren.

## Tiltak

Det anbefales å overvåke forholdene og sikre god bortledning av overflatevann, herunder kontroll av terrengfall, taknedløp og dreneringsforhold. Ventilasjonen i krypkjelleren bør vurderes og eventuelt forbedres. Saltutslag kan fjernes mekanisk, men dette bør først gjøres etter at fuktforholdene er vurdert. Ved tegn til økende fuktbelastning bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmålinger over tid.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengtet heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen. Dette øker risikoen for oppfukning av grunnmur og kjellervegger, samt mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør. Over tid kan forholdet gi fuktskader, råte og frostsprengning i murverk eller betong.

### Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at overflatevann ledes bort. Dette kan gjøres ved terrengjustering, oppbygging av masser eller etablering av drenerende gruslag og renner. Tiltaket bør utføres slik at vannet effektivt ledes vekk fra grunnmuren året rundt.

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet og rekkverkshøyden er under 0,90 m.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# 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

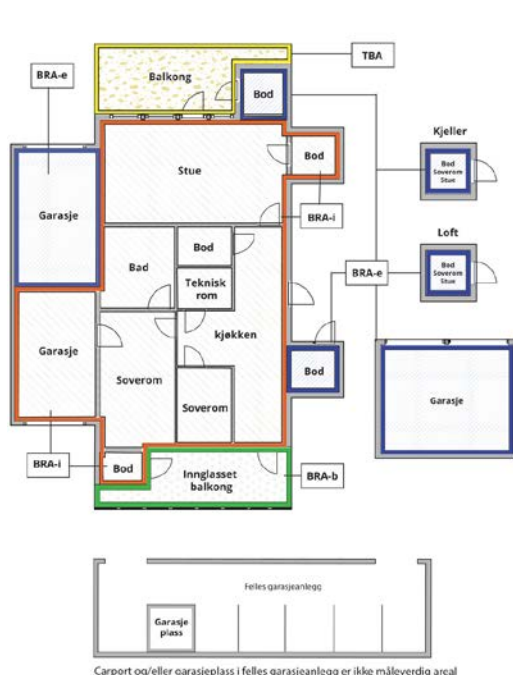
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	30			30	
1. Etasje	69			69	16
<b>SUM</b>	<b>99</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, trapperom		
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, trapperom, vindfang		

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Boligen har lagring i kjelleren hvor gulvarealet er ca 17m<sup>2</sup>. Arealet er ikke med pga. lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
<b>SUM</b>		<b>43</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod, bod 2, bod 3	

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.  
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.  
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.  
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.  
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).  
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.  
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.  
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.  
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.  
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.  
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).  
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.  
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	745	14		0	2129.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Komnesveien 2

### Hjemmelshaver

Skråmo Merete

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Båstad med kort vei ned til Øyeren. Her kan du fiske eller bade ved Sandstangen. Du kan også gå rett ut i Østmarka med alt den har å by på av tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er 4,5 km til Båstad sentrum med butikk, frisørsalong, bensinstasjon, fotballbane, lysløype og kunstisbane med mer. Det er ca. 12,5 km til Skjønhaug innbyggertorg med ett bredt utvalg butikker og servicefunksjoner. På Skjønhaug er det også idrettshall, kunstgressbane og ballbinge. Det er ca. 27 km til Askim med blant annet kjøpesenter, badeland, kino og kulturhus. Det er ca. 23 km til Mysen som også har ett større utvalg av butikker og kulturaktiviteter. Hvis man pendler så er det 34 km til Lillestrøm og ca. 54 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra privat vei.

### Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.  
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

### Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til septiktank.

### Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

### Om tomten

Eiendommen har en stor og fin tomt på 2 129 m<sup>2</sup> opparbeidet med plen og bed. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje, redskapsbod og lekestue.

### Tinglyste/andre forhold

Det skal etableres et veilag. Dette vil utgjøre en kostnad årlig for måking og div. vedlikehold av veien.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Garasjen har store setninger i konstruksjonen.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2006

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har normal standard.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

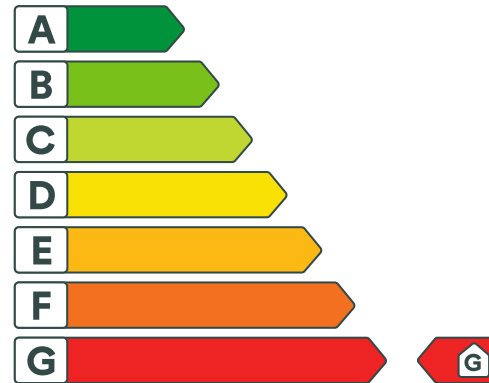
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.



Adresse <b>Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291196</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>147165471</b>
Gårdsnummer <b>745</b>	Bruksnummer <b>14</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1953</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>116,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>99,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**459,01 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**523,15 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**55 399 kWh**



## Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: 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 utendørs

##### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 6: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### 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>



# 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

Merete Skråmo

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Komnesveien 2

1866 Båstad

3118-745/14/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ved tilstandsrapport ved kjøp av bolig ble fallet fra dørterskel til sluk godkjent tross for at vannet renner bort fra sluke ved dusjing. Ved samme rapport ble det også bemerket sprekk og skade i flisene. Dette er pr i dag ikke reparert.

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

♦ 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?:** 2025

**Firmanavn:** Gabrielsen elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kabel til lyset, ny dobbel stikkontakt, ny lysbryter, gjenninstalasjon av varmekabler da boksen ble flyttet. Bordet i fliser til kabler.

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

Fikk vannlekkasje fra oppvaskmaskin kjøkken. Gulvet ble åpnet, stubbloftleire ble fjernet og etasjeskiller fra kjøkken og ned til kjeller ble tørket. I byggeprosessen ble det avdekket gammel råte i bunnsville og mistanke om tidligere skadedyr. Dette ble avdekket, undersøkt og utbedret gjennom forsikringsselskap. Viser til dokument.. Skaden på bunnsville ble reparert, gulvet ble isolert og bygget opp på nytt og saken ble avsluttet forsikringssak. Ved riving av panel i trappegang ned til kjeller ble det også her avdekket råte i bunnsville. Viser til samme rapport. Skaden ble utbedret, nedre del av vegg bygget opp på nytt, isolert og lagt mdf plater. I begge de overnevnte rom er det brukt duffusjonsåpen fuktsperre/ vindsperre i vegg og i gulvet ned til kjeller.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Se overnevnte sak, utført av egeninnsats.

---

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

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Hauer og Kjeve

**Beskrivelse av arbeidet:** Noen takstein var pga alder og slittasje, dårlige. Det ble satt på blekk over disse da det ikke var mulig å fremskaffe lik takstein.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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**

Alle dreneringsrør fra nedløpsrør på takrenner er ledet vekk fra grunnmur. Det er påbegynt arbeid med å grave de ned og lede de ut mot veien på framsiden av huset ved inngangspartiet. Her er det gravet grøft, lagt duk og puk rundt dreneringsrørene.

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

♦ **Ja**

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Se overnevnte beskrivelse, gjort med egeninnsats.

---

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?

♦ **Ja**

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 9.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



Gjelder kun dreneringsrør fra takrenner.

---

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

♦ Ja

Viser til dokument i beskrivelsen ved punkt 4.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Viser til beskrivelse og dokument i punkt 4

---

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

♦ Ja

Viser til punkt 4 samt dokument hvor det ble avdekket et gammelt bo fra råteborrebille fra rundt 50 år tilbake. Vet ikke om dette er relevant til nåværende tilstand.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Viser til punkt 4

---

## 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?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ 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

Varmepumpen er gammel og det anbefales å bytte denne.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Paris Peis as

**Beskrivelse av arbeidet:** Gammel ved og parafinovn ble byttet til ny forbrenningsovn. Murerarbeid og installasjon ble utført av overnevnte firma.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Gabrielsen elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp nye kurser ifm nytt kjøkken, kabler og stikkontakter og takpunkt for taklampe. Nye stikkontakter i stue, gang og kjøkken.

---

## 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?



♦ Ja

Bygget veranda på baksiden av huset. Misforsto lovverket under byggeprosessen og denne er ikke søkt om. Bygget markterrasse i hagen, innenfor lovverket og er ikke søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Ja

Det vil, i nær fremtid, bli opprettet et veilag for å fordele utgifter til snømåking og vedlikehold av veien.

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja



Setningsskader, ingen bevegelse eller endringer de siste 3 årene. anbefaler å følge med på dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Skogsteigen rundt tomten vil bli felt 2026/2027. I den forbindelse er det en muntlig avtalt at 3 stk grantrær også blir felt da disse er svært høye og det kan være fare for at de blåser ned. Trærne tilfaller skogseier pga fellingsjobben.

Lovpålagt veilag fra jordskifteretten 2025.

---



## 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.

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

**MEGLEROPPLYSNINGER****1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

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

**Merknad:** Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig boligbygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

**1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser**

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012219800001 Komnesåsen	Offentlig friområde Kjørevei	18.05.1982
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Spredt boligbebyggelse, Nåværende LSB	Periode: 2024 - 2035

Uregulert	<input checked="" type="checkbox"/> En stor del av eiendommen er uregulert.
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Mulig inngrep på Reguleringsplan:</b>	
<b>Mulig inngrep på Kommuneplan:</b>	
Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.	
<b>Reguleringsplaner under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>	

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

Dato: 10.04.2026

Indre Østfold kommune  
Line Victoria Elvegård

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	SKAUGTUN	Beregnet areal	2129.8
Etablert dato	21.06.1952	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	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 oppmålingsf.   
 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	745/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	745/14
Skylddeling Skylddeling	21.06.1952			745/6, 745/14

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624817.3	628559.04	0	Ja	2129.8	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKRÅMO MERETE F190269*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Komnesveien 2 1866 BÅSTAD	Bosatt (B)

### Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
05.06.2024	24-070329REN- JOOV/JSAR	745/6, 745/10, 745/14, 745/32, 745/33, 745/34, 745/41, 745/45, 746/1, 746/7, 746/14, 746/23, 746/24, 747/2, 747/2/3, 747/2/4, 747/2/5, 747/2/6, 747/2/8, 747/2/9, 747/2/10, 747/2/11, 747/4, 747/43, 747/44, 747/45, 747/46, 747/48, 747/51, 747/56, 747/57, 747/58, 747/59, 747/60, 747/62, 747/63, 748/8

### Adresse

#### Vegadresse: Komnesveien 2

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1866 BÅSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1706 Fjell	Tettsted	
Valgkrets	4 TRØGSTAD		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147165471		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	147165498		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	300632846		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	10.07.2017

### 1: Bygning 147165471: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.04.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Komnesveien 2	H0101	745/14	0	0	0	0	

#### 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 147165498: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.04.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	745/14	-	-	-	-	-

### 3: Bygning 300632846: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 10.07.2017

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	10.07.2017	14.07.2017	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	745/14	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9,5	9,5	0	0	0



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

## MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

**Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp,** går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

### Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr. 3118    Gårdsnr. 745    Bruksnr. 14    Festenr. 0    Seksjonsnr. 0

Adresse: Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD

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

Andre forhold										
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? <b>Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.</b>		Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Annet - Kommentar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Indre Østfold Kommune, 10.04.2026</td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Annet - Kommentar						Indre Østfold Kommune, 10.04.2026		
Annet - Kommentar										
Indre Østfold Kommune, 10.04.2026										



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	745	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD								

### 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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	495,00 kr
Slam	2 269,28 kr
Vann	3 313,20 kr
<b>Sum</b>	<b>6 077,48 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Forbruk vann i fjor	25%	20.5 m3	29.88	1/1	0 %	612,44 kr	612,44 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-20 m3	29.88	1/1	0 %	-597,50 kr	-597,50 kr
Vann a konto i år	15%	41 m3	30.54	1/1	0 %	1 252,30 kr	313,08 kr
Forbruk vann i fjor	15%	20.5 m3	27.48	1/1	0 %	563,44 kr	563,44 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-20 m3	27.48	1/1	0 %	-549,70 kr	-549,70 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Slamtank 1-4 m3	15%	1 stk	1556.00	1/1	0 %	1 556,00 kr	389,00 kr
Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg	0%	1 stk	716.00	1/1	0 %	716,00 kr	179,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					<b>Sum</b>	<b>6 356,28 kr</b>	<b>1 610,58 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

**Telefon:** +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	745	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD								

### 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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 217,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 217,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
					<b>Sum</b>	<b>4 503,00 kr</b>	<b>1 125,75 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg

## Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

#### **Informasjonen gjelder for:**

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

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

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

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

Webadresse/Lenke til planen på nett:

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

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

Med hilsen

**Indre Østfold Kommune**



## Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: 6968 10 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	745	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>	0	<b>Seksjonsnr.</b>	0
<b>Adresse:</b>	Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD								

### Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger av boligen i våre arkiver.



#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	745	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	86726010	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	147165471	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		
	Olje/parafin		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.02.2020	Tilsyn	10.02.2020	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 86726010

<b>BruksenhetId</b>	594536236	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

**Bygningsnummer** 300632846

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Fritatt for søknadsplikt

**Bruksenhetsadresse**

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 594536236*

**BruksenhetId** 86726164

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 147165498

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 86726164.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 745/14//



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.

----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

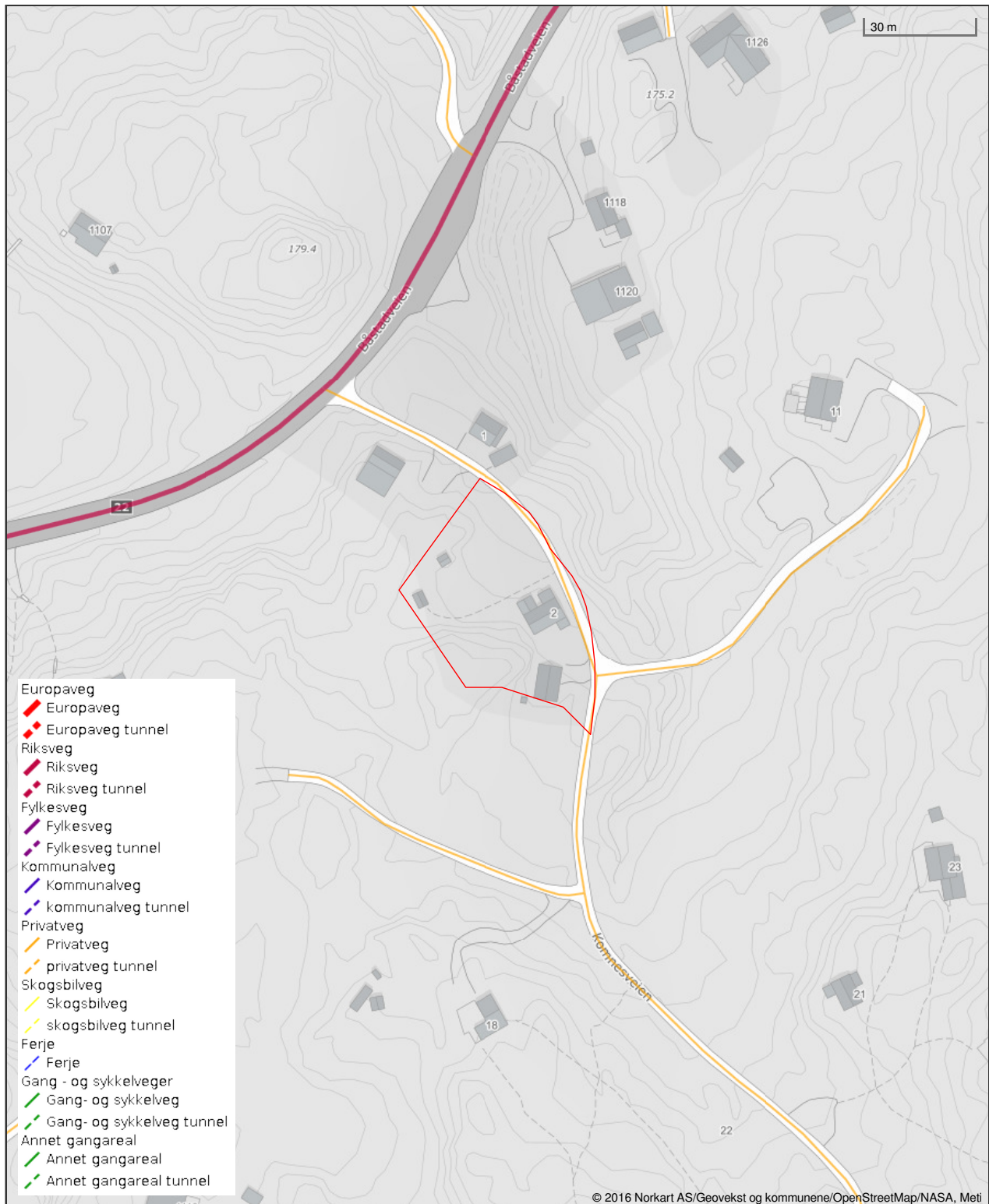
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 129,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6624817,3	<b>Øst</b>	628559,04

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6624853,18	628542,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,68	
2	6624849,49	628549,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,74	
3	6624784,01	628575,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	74,71	
4	6624791,34	628568,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,73	
5	6624796,1	628551,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,58	
6	6624795,74	628541,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,10	
7	6624821,85	628521,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,40	
8	6624834,22	628530,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,08	



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 745/14//



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.



# Grunnkart

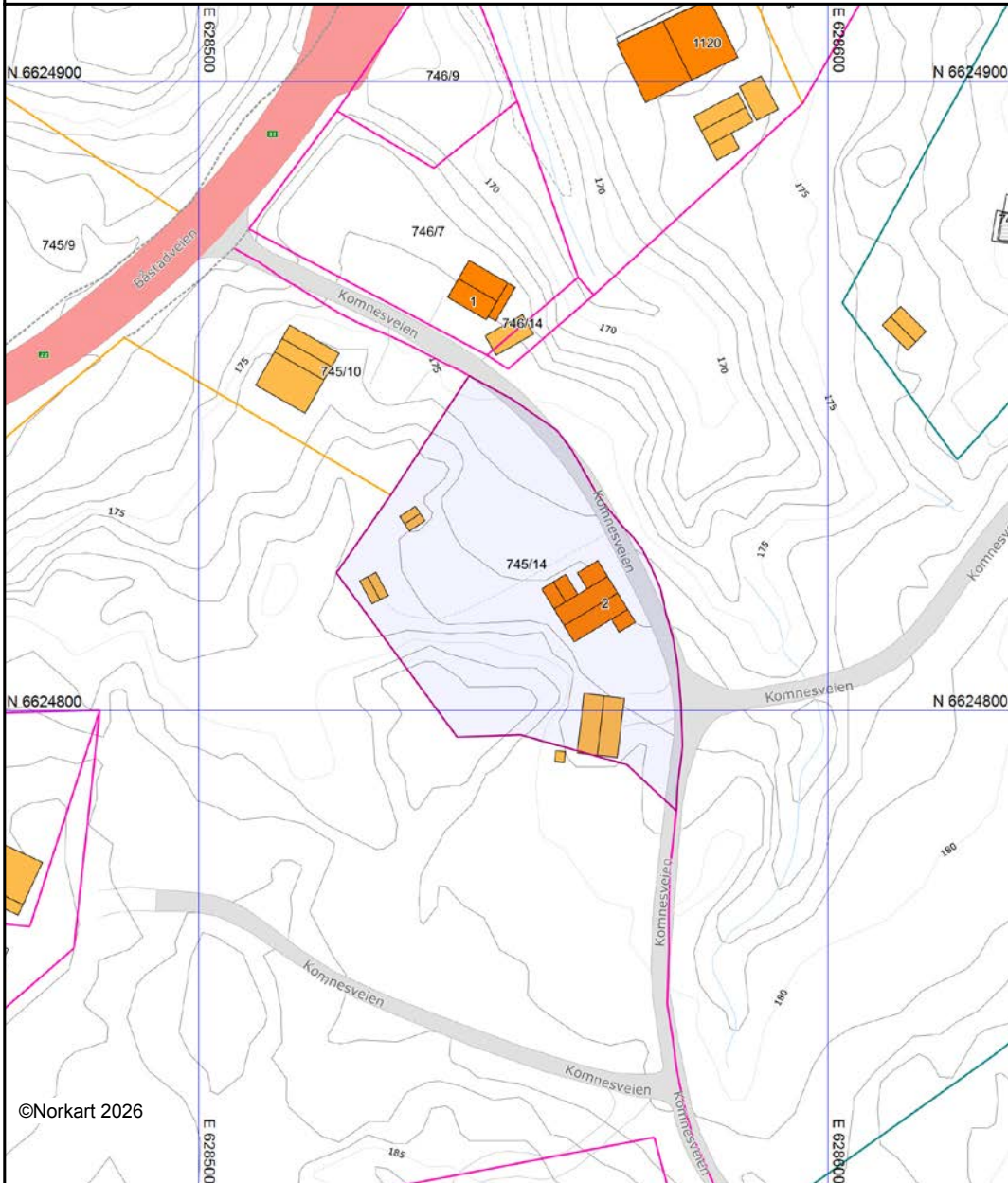
Eiendom: 745/14  
Adresse: Komnesveien 2  
Dato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

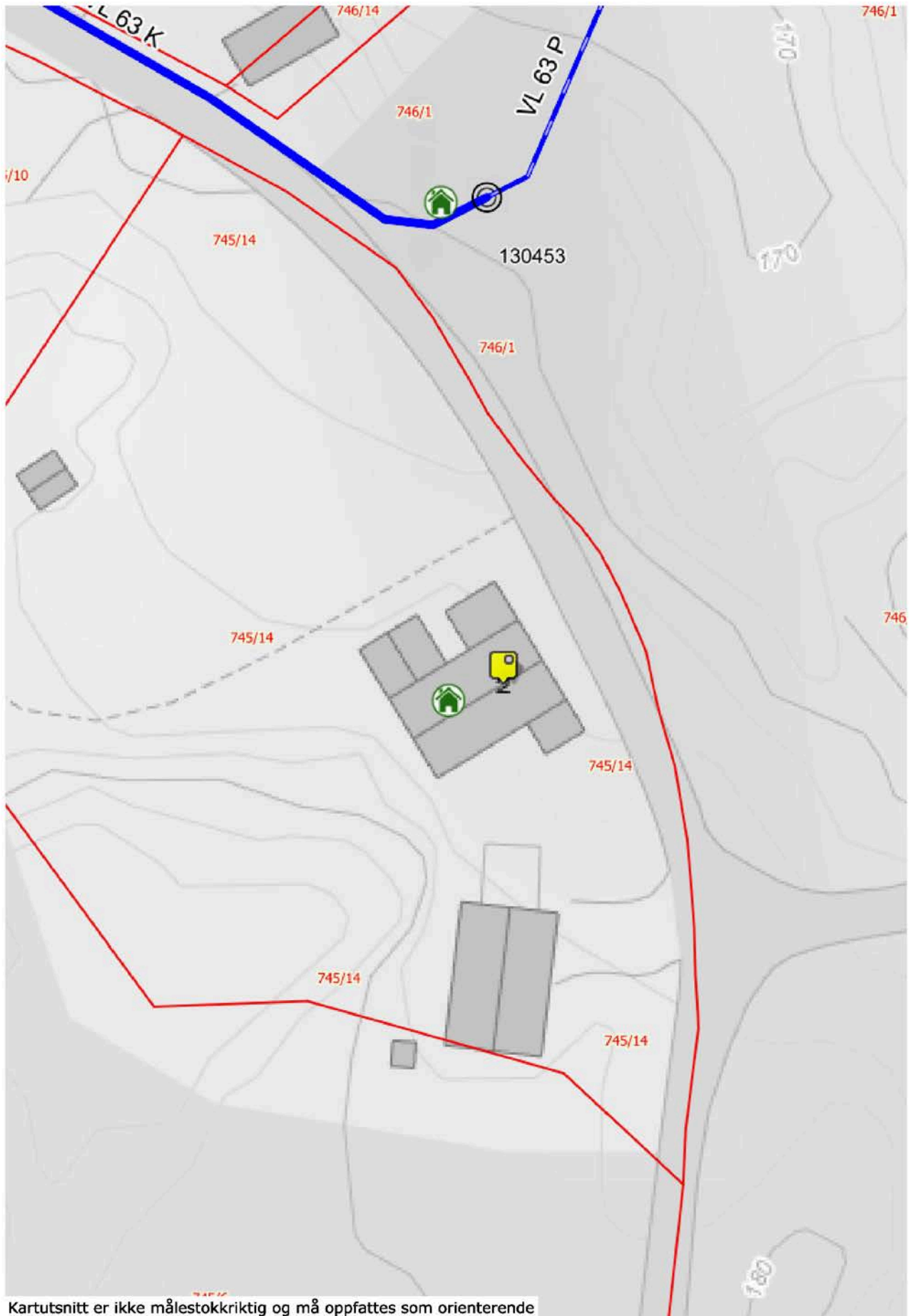
Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

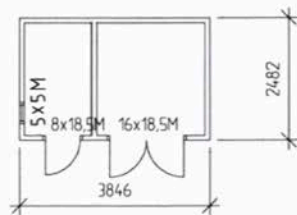


©Norkart 2026

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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



BYGGNADSAREA 9,5m<sup>2</sup>



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
<b>TRÄHUSET</b>				
<b>BYGGLOVSRITNING</b>				
TRÄHUSET I TYRESÖ AB, SKOGSÅNGSV 58 13555 TYRESÖ				
TEL: 08-776 44 14, FAX: 08-776 34 66				
PETER 10				
PLAN, SEKTION, FASADER			SKALA 1:100	
RITAD AV KONSTRUERAD AV		RITNINGNAMNET		ANDR BET
2006-08-22				

Ingrid Teig  
Skautun

gnr. 145/14

## MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Trøgstad	Bygningsråd	Ing. kontoret	26/6-81.

Sak nr.

Sak 133/81.

Henvendelse fra Daniel Teig at han akter å skifte ut en veranda på sin bolig og gjøre den en meter bredere enn før.

Bygningssjefens innstilling:

Meldingen godkjennes.

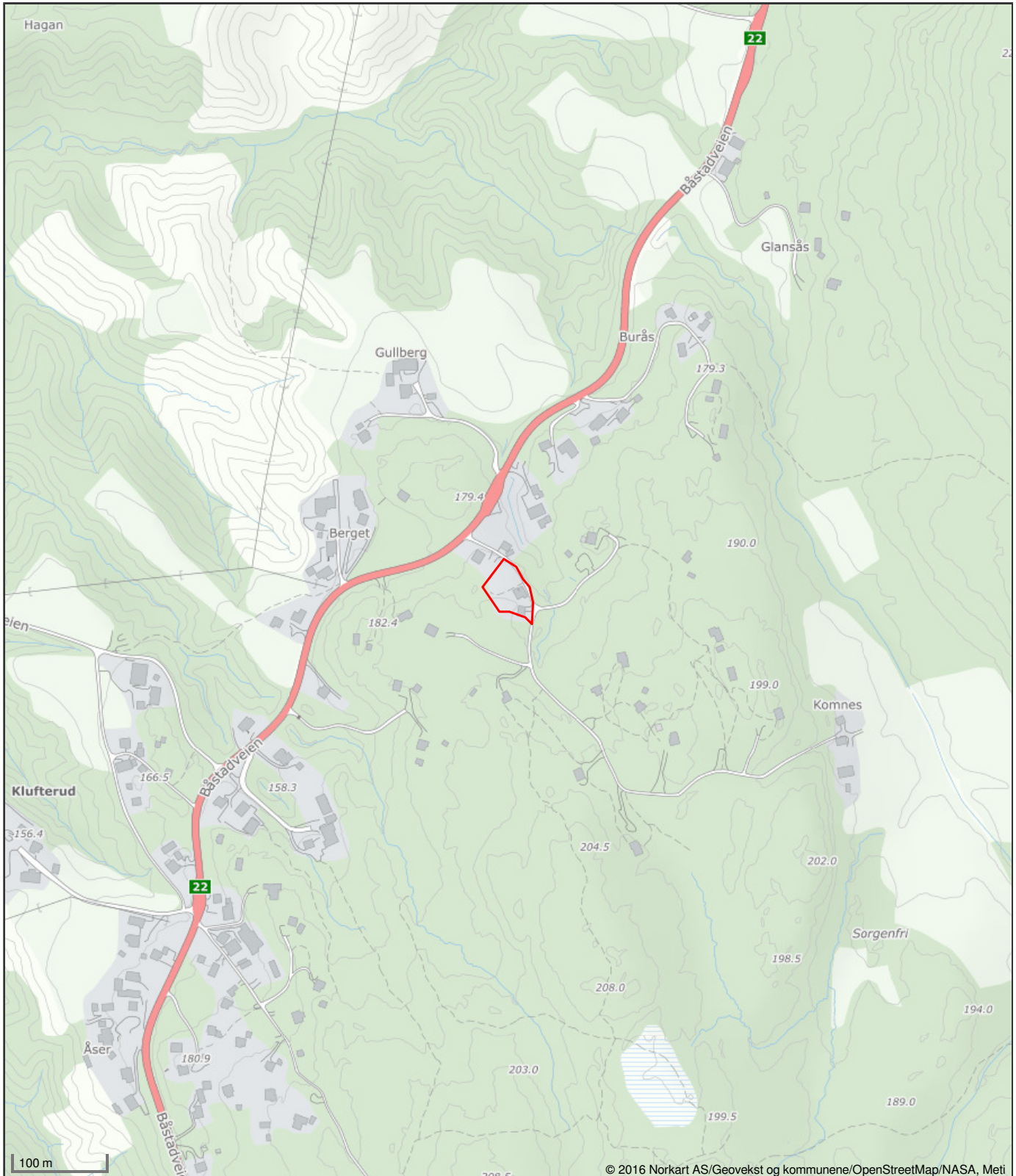
Bygningsrådets vedtak: Bygningssjefens innstilling tiltres.

Sign.

Utskrift sendt til



# Oversiktskart for eiendom 3118 - 745/14//



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.



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	745	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Komnesveien 2, 1866 BÅSTAD								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 130 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse, Nåværende <b>Områdenavn</b> LSB

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012219800001
Navn	Komnesåsen

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.05.1982
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/27/19800001_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/27/19800001_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig friområde
	<b>Delareal</b> 334 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KOMNESÅSEN HYTTEOMRÅDE.

1. Den på planen angitte reguleringsgrense viser det regulerte område.
2. De angitte tomter kan kun bebygges med en fritidshytte. Bodareal for hver hytte skal ikke overstige  $10 \text{ m}^2$ , og dette skal anbringes i eller inntil hytten. Bebyggelsen skal ikke overskride 10 % av tomtens areal. All bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet i Trøgstad.
3. Hyttenes takvinkel skal være mellom  $15^\circ$  og  $22^\circ$ . Deres form og materiale skal ha en harmonisk utforming.
4. Gjerder og hekkbeplantning må bare anlegges med bygningsrådets samtykke.
5. Det er ikke tillatt med innlagt vann i noen hytte. Vannposter settes opp ved parkeringsplassene.
6. I hver hytte skal innstalleres mulddo eller tilsvarende.
7. Alle hytter skal underlegges den kommunale renovasjonsordning. Sjøpelstativer skal plasseres ved parkeringsplassene.
8. Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trøgstad kommune.



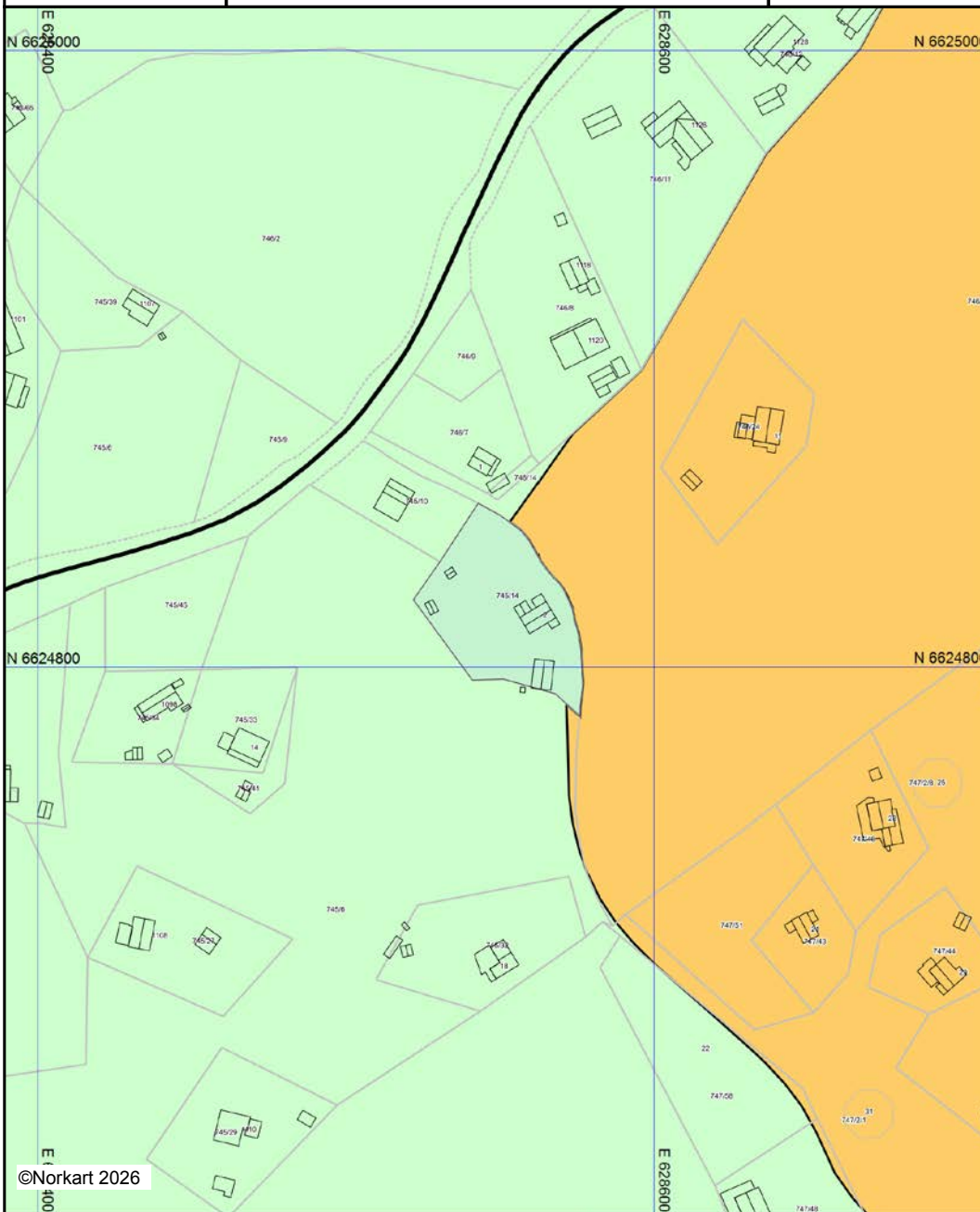
Indre Østfold kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 745/14  
Adresse: Komnesveien 2  
Utskriftsdato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:2000








UTM-32






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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende



Indre Østfold kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 745/14  
Adresse: Komnesveien 2  
Utskriftsdato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles parkeringsplass

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn

Doknr: 1058639 Tinglyst: 08.09.2025  
STATENS KARTVERK

## OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

### Tinglysingsutdrag

Sak: 24-070329REN-JOOV/JSAR KOMNESVEIEN  
Gnr.: 745, 746, 747 og 748  
Kommune: Indre Østfold  
Saken gjelder: Oppretting av lag og vedtekter.

Avsluttet ved jordskifteretten: 26.05.2025

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

Den 26.05.2025 avsa jordskifteretten dom med slik

### Slutning

1. Partenes eiendommer i saken har veirett på Komnesveien, det vil si følgende eiendommer: Gnr. 745 bnr. 6, 10, 14, 32, 33, 34, 41 og 45, gnr. 746 bnr. 1, 7, 14, 23 og 24, gnr. 747 bnr. 2, 2 fnr. 5, 5, 43, 44, 45, 46, 48, 51, 56, 57, 58, 59, 60, 62 og 63, gnr. 748 bnr. 8.

I jordskifteavgjørelse den 26.05.2025 bestemte jordskifteretten vedtektene og bruksordningsreglene nedenfor:

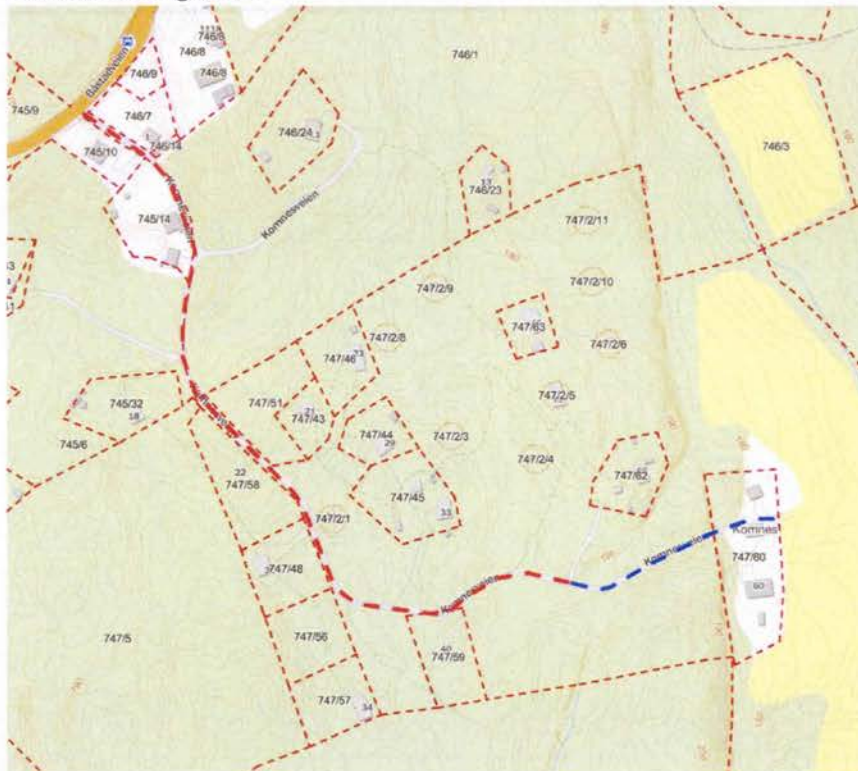
### Vedtekter for Komnesveien veilag

#### § 1. VEIEN

Komnesveien veilag, heretter kalt veilaget, omfatter veien som går fra fv. 22 og fram til den østre eiendomsgrensen mellom gnr. 747 bnr. 60 og gnr. 747 bnr. 2, ved den dyrka marka til gnr. 747 bnr. 2.

Veiområdet består av kjørebane, skuldre, og nødvendig areal til grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp.

#### Kart over veilagets vei



*Ytre del av Komnesveien vist med rødt, indre del med blått*

**§ 2. FORMÅL**

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget har ansvar for sommervedlikeholdet av ytre del av veien, det vil si strekingen fra fv. 22 og fram til der adkomstveien til gnr. 747 bnr. 62 tar av fra Komnesveien. Veilaget har i tillegg ansvar for alt vintervedlikehold av både ytre og indre del av veien. Ansvaret for sommervedlikeholdet for den indre delen, fram til den østre eiendomsgrensen mellom gnr. 747 bnr. 60 og gnr. 747 bnr. 2, reguleres av egne bruksordningsregler for de eiendommene som benytter denne delen av veien.

Veien skal vedlikeholdes slik at den har en standard som gjør den kjørbare med kjøretøy som det er vanlig å benytte til bolig- og landbruksformål hele året. Så lenge veien skal benyttes til personbiltrafikk skal veien ha en standard som gjør den normalt godt framkommelig for personbil.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som omlegging og standardheving.

Veien skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

**§ 3. ANSVAR**

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskiftelova § 3-29.

**§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN**

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

Veien ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

**§ 5. MEDEIERE****§ 5.1 Medeiere, andeler og fordeling vinterdrift**

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er oppført i kolonne «Andel».

Tilknytningspunkt er det stedt eiendommens innkjøring er koblet til Komnesveien.

Punktnummeret viser den veilengde i meter som benyttes ved adkomst til eiendommen.

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eier, 26.05.2025	Tilknytningspunkt	Andel	Fordeling vinterdrift
745	6		Kjell Gunnar Lund	170	1	0
745	10		Arne Tryggve Mossin og Magnhild Megan Hagen	39	1	0
745	14		Merete Skråmo	109	143	151
745	32		Ulla Salthammer Øyvind Møller-Christensen	170	23	26
745	33 og 41		Eirin Beate Åserud-Løvlid Idar Åserud-Løvlid	170	23	26
745	34		Helge Utgard	170	23	26

745	45		Helge Utgard	170	1	0
746	1		Terje Johansen	109	1	0
746	7		Arne Tryggve Mossin	39	115	125
746	14		Arne Tryggve Mossin og Magnhild Megan Hagen	39	0	0
746	23		Andreas Rognlie Glomnes	109	23	26
746	24		Bertha Kristin Johansen	109	23	26
747	2		Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	477	35	0
747	2	1	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	3	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	4	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	6	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	8	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	9	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	10	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	11	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	454	1	0
747	2	5	Bjørnar Marius Eid	454	23	26
747	5		Johan Lund	196	1	0
747	43		Maria Domanska Kristensen	262	23	26
747	44		David Øverli Synnøve Samuelson Øverli	262	23	26
747	45		Ove Bode Jensen	376	23	26
747	46		Shantha Dewapriya Fernando Anette Fernando	262	23	26
747	48		Bente Bjølsen	296	23	26
747	51		Maria Domanska Kristensen	262	1	0
747	56		Dag Hermann Kjell Maurås	336	1	0
747	57		Elin Maurås Nilsen	336	23	26
747	58		Hans Kristian Løken	240	1	0
747	59		Bente Løken	396	1	0
747	60		Ellen Elisenberg Per Ivar Flaten	477	367	360
747	62		Odd Roaldset Hanne Merethe Roaldset	477	23	26
747	63		Frode Peder Kirknes	454	23	26
748	8		Stian Holmgren og Siw Jorun Kristiansen	348	1	0
<b>Sum</b>					1000	1000

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

### **§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler**

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veilaget.

Ved endring av utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien – jf. § 14.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veien når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 13 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 13 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

## **§ 6. ÅRSMØTET**

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

### **§ 6.1 Innkalling**

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert andre år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet og foreslå kandidater til verv som er på valg.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne, senest tre uker før årsmøtet. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen. Epost eller annen digital kommunikasjonsform kan benyttes, dersom medeierne aksepterer dette.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

### **§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler**

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn tre eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, regnet etter andel, med unntak for vedtektsendring, jf. § 15. Stemmelijkheid blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

### **§ 6.3 Årsmøtet skal:**

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta utligninger etter § 12
- (8) Gjennomføre valg av
  - Styreleder for to år dersom denne er på valg
  - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
  - Ved første valg til styret i veilaget velges det ene styremedlemmet for ett år. Fra og med neste år velges styremedlemmet for to år.
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

### **§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

## **§ 7. STYRET**

### **§ 7.1 Sammensetning**

Veilaget blir ledet av et styre på tre medlemmer.

Styret skal bestå av én fastboende, én eier av fritidseiendom og én eier av ubebygd eiendom, det vil si landbrukseiendom (jord/skog), eller eier av ubebygd tomt. Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

### **§ 7.2 Innkalling**

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Digitale løsninger for skriftlig kommunikasjon, som styremedlemmene har godtatt, regnes som skriftlig innkalling. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når de to styremedlemmene krever det.

### **§ 7.3 Avstemningsregler**

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og minst to av medlemmene er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta tilbud om tiltak på veien eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av veiområdet eller rydding av vegetasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs veien
- (6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 14.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 14.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettigede erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Sørge for innkreving av utligninger og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndring av skyldig beløp

- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og regnskap
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og oppbevare bilag for den tiden regnskapslovgivningen krever. Alle medeiere har rett til innsyn i regnskap og bilag.
- (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
- (14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (15) Tegne forsikring for veien, dersom dette er vedtatt på årsmøtet
- (16) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)

### **§ 8. MINDRETALLSVERN**

Vedtatt i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

### **§ 9. SIGNATURETT**

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

### **§ 10. REGNSKAP**

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

### **§ 11. INNTEKTER**

Innbetalte utligninger og engangsvederlag, jf. §§ 12 og 13, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan ikke utdeles som utbytte.

### **§ 12. KOSTNADER**

Kostnader skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak. Det er anledning til å kreve inn rimelige beløp til opparbeidelse av bufferkapital på veilagets konto.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes etter fordelingen i kolonne fordeling vinterdrift i § 5.1.

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien. Medeier plikter å melde fra om betydelig merbruk til styret.

**§ 13. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP**

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, fra eiendommer som ikke har andel, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veien.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

**§ 14. BRUK AV VEIEN****§ 14.1 Generelt om bruk av veien**

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk.

Den som påfører veien skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 14.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

**§ 14.2 Utvidet bruk av veien**

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på veien dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

**§ 14.3 Regulering av bruk**

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

**§ 14.4 Spesielt om vinterbruk- og drift**

Hele veistrekningen som skal benyttes den konkrete vinteren, skal brøytes samtidig, jf. § 2 andre avsnitt.

**§ 15. VEDTEKTSENDRING**

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 15 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

---000---

### Bruksordningsregler for den indre delen av Komnesveien

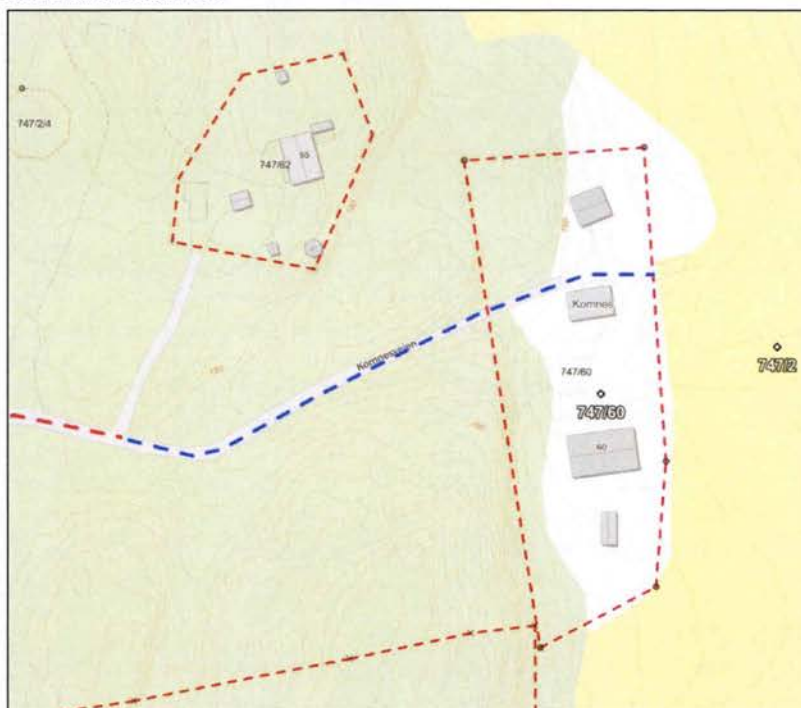
#### 1. Rettighetshavere, veien og veiarealet

Disse bruksordningsreglene gjelder for gnr. 747 bnr. 2 og 60 i Indre Østfold Kommune, og disse eiendommens bruk av den indre delen av Komnesveien.

Reglene gjelder for veistrekningen fra der adkomstveien til gnr. 747 bnr. 62 tar av fra Komnesveien og videre østover til den østre eiendomsgrensen mellom gnr. 747 bnr. 60 og gnr. 747 bnr. 2, ved den dyrka marka til gnr. 747 bnr. 2. Veien er markert på kartutsnitt nedenfor.

Veiområdet består av det som naturlig hører til veien, som kjørebane, skuldre, grøfter, stikkrenner, fyllingsfot og skjæringstopp.

#### Kart over indre del



*Indre del av Komnesveien vist med blå strek.*

## 2. Formål

Bruksordningsreglene har som formål å definere rettighetshavernes rettigheter og plikter når det gjelder bruk, drift og vedlikehold.

Veien skal tjene rettighetshavernes interesser som adkomst til eiendommene.

## 3. Vedlikehold og standard

### 3.1 Somervedlikehold

Eier av gnr. 747 bnr. 60 har ansvar for at alt nødvendig, løpende somervedlikehold gjennomføres, slik at vilkåret i punkt 3.3 oppfylles.

Somervedlikeholdet omfatter nødvendig arbeid som grusing, skraping, grøfterensk og rydding av kantvegetasjon som strekker seg inn over veiområdet.

Eier av gnr. 747 bnr. 60 kan enten utføre somervedlikeholdet selv, i samarbeid med den andre rettighetshaveren etter nærmere avtale, eller engasjere andre til å utføre det.

Vedlikeholdskostnader som skal fordeles mellom rettighetshaverne skal fordeles etter følgende andeler:

Gnr.	Bnr.	Eier, 26.05.2025	Andel
747	2	Marianne Moberg Ruud Jan-Tore Ruud	10
747	60	Ellen Elisenberg Per Ivar Flaten	90
<b>Sum</b>			100

Kostnadene til vedlikehold skal dokumenteres. Maksimalt beløp som kan kreves av eier av gnr. 747 bnr. 2 begrenses oppad til kr 10 000,- pr år.

Oppstår det naturskade som kan berettege erstatning fra Statens naturskadeordning, må eier av gnr. 747 bnr. 60 dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide. Kostnader som erstattes, eller kunne vært erstattet, gjennom ordningen kan ikke kreves dekket av den andre brukeren.

Ved vesentlig endret bruk av eiendommene skal andelene endres slik at de står i forhold til den nye bruken.

### 3.2 Vintervedlikehold

Vintervedlikeholdet skal utføres sammen med vedlikeholdet av Komnesveien. Reglene for vintervedlikehold i vedtektene for Komnesveien veilag gjelder også for den indre delen av veien. De som skal benytte veien vinterstid plikter å betale andel av kostnad til vintervedlikehold, jf. kolonne fordeling vinterdrift i § 5.1 i vedtektene. Reglene om vintervedlikehold i vedtektene § 2 og § 14.4 gjelder. Avgjørelser om vintervedlikehold tas i årsmøtet for veilaget.

Snø fra brøyting skal legges på eiendommen gnr. 747 bnr. 60 og ikke på dyrket mark.

### 3.3 Krav til vedlikehold

Veien skal vedlikeholdes slik at den har en standard som gjør den kjørbare med kjøretøy som det er vanlig å benytte til bolig- og landbruksformål hele året. Så lenge veien skal benyttes til personbiltrafikk skal den ha en standard som gjør den normalt godt framkommelig for personbil.

### 3.4 Mangelfullt vedlikehold

Dersom eier av gnr. 747 bnr. 60 ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan eier av gnr. 747 bnr. 2 utføre vedlikehold som er tilstrekkelig for sitt behov for standard. Kostnader ved dette skal dokumenteres. Kostnaden fordeles etter andelene i 3.1. Maksimalt beløp som kan kreves av den eier av gnr. 747 bnr. 60 begrenses oppad til kr 10 000,- pr år.

### 3.5 Indeksregulering

Beløpene fastsatt i disse bruksordningsreglene indeksreguleres med konsumprisindeksen hvert 5. år.

## **4. Bruk av veien**

Den som påfører veien skade, utover vanlig slitasje, er ansvarlig for kostnaden til å utbedre skaden. Slik skade skal utbedres uten unødvendig opphold, og uten kostnad for andre brukere.

Det skal ikke legges hindringer, eller iverksettes tiltak på veiområdet, som hindrer bruk av, eller framkommelighet på veien. Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding uten unødvendig opphold.

Det skal ikke parkeres på veiområdet, slik dette er definert i punkt 1, med det unntak som beskrives nedenfor.

Korte stopp, i forbindelse med av- og pålessing er tillatt. Kjøretøy må flyttes fra veiområdet så fort av- og pålessing er gjennomført.

## **5. Tiltak på veien**

Ved behov for gjennomføring av tiltak på veien, utover vanlig vedlikehold, skal eier av gnr. 747 bnr. 2 orienteres på forhånd og få anledning til å si sin mening om tiltaket som ønskes gjennomført. Som for vanlig vedlikehold etter punkt 3.1 er eier av gnr. 747 bnr. 60 ansvarlig for gjennomføring av tiltaket, enten ved å gjennomføre det selv, i samarbeid med eier av gnr. 747 bnr. 2, eller ved å engasjere andre.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med normale faglige krav til utførelse.

Kostnadene fordeles etter andel, men gnr. 747 bnr. 2 sin andel er begrenset oppad til kr 10 000,-. Kostnader utover dette kan ikke pålegges eier av gnr. 747 bnr. 2, uten at dette er avtalt.

**6. Endring av bruksordningsreglene**

Disse bruksordningsreglene kan endres dersom partene er enige om endring. Samtykke til endring skal være skriftlig.

---000---

Jordskifteavgjørelsen har slik

**slutning:**

1. ...
2. ...
3. Jordskifteretten bestemmer slik vedtekter og bruksordningsregler som inntatt ovenfor.

Punktene 1,2 og 4-6 i slutningen er ikke tatt med da de ikke har varig verdi.

---

Rett utdrag

*Anne Gjermshus*  
Anne Berit Gjermshus



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Indre Østfold (3118)	745	6		
Indre Østfold (3118)	745	10		
Indre Østfold (3118)	745	10		
Indre Østfold (3118)	745	14		
Indre Østfold (3118)	745	32		
Indre Østfold (3118)	745	33		
Indre Østfold (3118)	745	34		
Indre Østfold (3118)	745	41		
Indre Østfold (3118)	745	45		
Indre Østfold (3118)	746	1		
Indre Østfold (3118)	746	7		
Indre Østfold (3118)	746	14		
Indre Østfold (3118)	746	14		
Indre Østfold (3118)	746	23		
Indre Østfold (3118)	746	24		
Indre Østfold (3118)	747	2		
Indre Østfold (3118)	747	2	1	
Indre Østfold (3118)	747	2	3	
Indre Østfold (3118)	747	2	4	
Indre Østfold (3118)	747	2	5	
Indre Østfold (3118)	747	2	6	
Indre Østfold (3118)	747	2	8	
Indre Østfold (3118)	747	2	9	
Indre Østfold (3118)	747	2	10	
Indre Østfold (3118)	747	2	11	
Indre Østfold (3118)	747	4		
Indre Østfold (3118)	747	5		
Indre Østfold (3118)	747	43		
Indre Østfold (3118)	747	44		
Indre Østfold (3118)	747	45		
Indre Østfold (3118)	747	46		
Indre Østfold (3118)	747	48		
Indre Østfold (3118)	747	51		
Indre Østfold (3118)	747	56		
Indre Østfold (3118)	747	57		
Indre Østfold (3118)	747	58		
Indre Østfold (3118)	747	59		
Indre Østfold (3118)	747	60		
Indre Østfold (3118)	747	62		
Indre Østfold (3118)	747	63		
Indre Østfold (3118)	748	4		
Indre Østfold (3118)	748	8		

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Dok 847

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSSVår referanse  
24-070329REN-JOOV/JSARDato  
04.09.2025**Tinglysing - 24-070329REN-JOOV/JSAR KOMNESVEIEN**

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Indre Østfold (3118)	745	6		
Indre Østfold (3118)	745	10		
Indre Østfold (3118)	745	10		
Indre Østfold (3118)	745	14		
Indre Østfold (3118)	745	32		
Indre Østfold (3118)	745	33		
Indre Østfold (3118)	745	34		
Indre Østfold (3118)	745	41		
Indre Østfold (3118)	745	45		
Indre Østfold (3118)	746	1		
Indre Østfold (3118)	746	7		
Indre Østfold (3118)	746	14		
Indre Østfold (3118)	746	14		
Indre Østfold (3118)	746	23		
Indre Østfold (3118)	746	24		
Indre Østfold (3118)	747	2		
Indre Østfold (3118)	747	2	1	
Indre Østfold (3118)	747	2	3	
Indre Østfold (3118)	747	2	4	
Indre Østfold (3118)	747	2	5	
Indre Østfold (3118)	747	2	6	
Indre Østfold (3118)	747	2	8	
Indre Østfold (3118)	747	2	9	
Indre Østfold (3118)	747	2	10	
Indre Østfold (3118)	747	2	11	
Indre Østfold (3118)	747	4		
Indre Østfold (3118)	747	5		

Postadresse  
Postboks 93, 2001 LillestrømBesøksadresse  
Stortorget 26, Lillestrøm  
Jernbanegata 3, Kongsvinger  
Albert Moeskauvel 59, SarpsborgE-post  
joovpost@domstol.noTelefon  
21553120Internet  
http://www.domstol.no/joovOrganisasjonsnr.  
926726439

Indre Østfold (3118)	747	43		
Indre Østfold (3118)	747	44		
Indre Østfold (3118)	747	45		
Indre Østfold (3118)	747	46		
Indre Østfold (3118)	747	48		
Indre Østfold (3118)	747	51		
Indre Østfold (3118)	747	56		
Indre Østfold (3118)	747	57		
Indre Østfold (3118)	747	58		
Indre Østfold (3118)	747	59		
Indre Østfold (3118)	747	60		
Indre Østfold (3118)	747	62		
Indre Østfold (3118)	747	63		
Indre Østfold (3118)	748	4		
Indre Østfold (3118)	748	8		

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439  
Oslo og Østre Viken jordskifterett  
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.  
Dersom Kartverket har spørsmål til tinglysingsutdraget, ta kontakt med jordskifteretten.

Med hilsen  
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Anne Berit Gjermshus  
førstekonsulent



Det er ikke tinglyst  
festekontrakt på grs. 747.  
bør. 2 fur. 1, 3, 4, 6, 8, 9  
10 og 11

Vedlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart

26.11.2025

Skråmo Merete  
Komnesveien 2  
1866 Båstad  
Norge

19026939855

## **Eiendom 745/14/0/0 - Komnesveien 2 - Utskiftning av manuell vannmåler til fjernavlest/digital vannmåler**

Indre Østfold kommune er i ferd med å bytte ut alle analoge vannmålere med fjernavleste vannmålere. Alle boliger og bygninger i kommunen som er tilkoblet det kommunale vann- og/eller avløpsnett, skal ha digitale vannmålere for fjernavlesning innen utgangen av 2027.

Med en fjernavlest, digital vannmåler slipper du å lese av måleren selv. Den viktigste grunnen til å bytte til fjernavleste vannmålere er å effektivisere og forbedre kvaliteten på fakturagrunnlaget, noe som reduserer feilkilder. I tillegg vil fjernavleste, digitale vannmålere bidra med å forbedre kommunens drift og vedlikehold av distribusjonsnett.

En ny vannmåler medfører i utgangspunktet ingen direkte kostnader for deg som huseier. Dette forutsetter at vanninstallasjonen og røropplegget rundt den gamle måleren er i god stand og oppfyller gjeldende krav, samt at jording er tilfredsstillende. Du kan lese punktlisten lenger ned i brevet for å sjekke om vannmåleren din oppfyller gjeldende krav.

### **Slik foregår prosessen**

**Utskiftningen vil bli gjennomført områdevis. Dette gjør vi for å holde kostnadene nede og ta hensyn til miljøet. Arbeidet vil bli fordelt i roder, gate for gate.**

Det er ikke mulig å tilpasse vannmålerbyttet utenom oppsatt rode. Ønsker du å bytte vannmåler utenom kommunens rode, må installasjonskostnaden dekkes av huseier selv. Vannmåler vil imidlertid bli utlevert fra kommunen til godkjent rørlegger uten kostnad for deg som huseier.

Indre Østfold kommune har inngått avtale med Askim & Mysen rør AS og Assemblin AS. Et av disse selskapene vil foreta utskiftningen på din eiendom. Rørlegger vil kontakte deg via SMS i løpet av 2026 for å avtale tidspunkt for utskifting. **SMS kommer fra et unormalt langt nummer, men det medfører ingen risiko å taste 1 eller 2.**



### Eksempel på SMS:

*Hei! På vegne av Indre Østfold kommune skal vi bytte din vannmåler i Vannmålerveien, dato XX kl. XX. Svar 1 om dette tidspunktet passer, og 2 om det ikke gjør det. Du får da ny avtale senere. Mvh Rørleggerbedriften XXX XX XXX.*

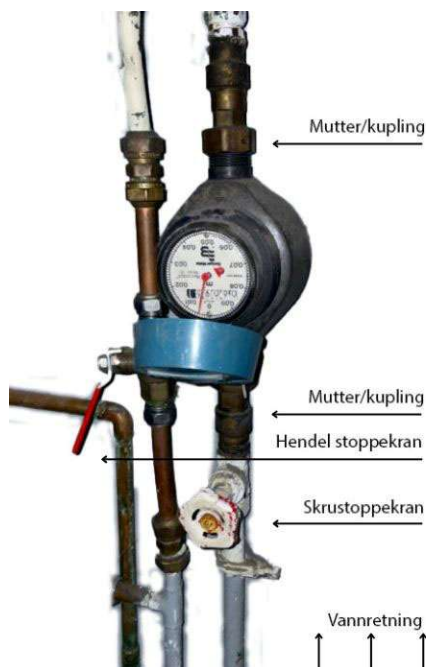
Etter utskiftning er vannmåleren klargjort for fjernavlesning, og du vil ikke lenger få tilsendt selvavlesningskort. Målerstand vil bli hentet inn av kommunen ved årsskiftet som tidligere, og det blir derfor ingen endringer per nå i faktureringsrutinen.

### **Dette må du gjøre i god tid før rørlegger kommer**

Du må på forhånd rydde og sikre atkomst til vannmåleren. Dersom måleren er lett tilgjengelig og teknisk anlegg er i orden, vil utskiftningen normalt ta cirka 15 til 30 minutter. Hvis du som huseier har leietakere, må du selv informere leietaker. Dersom oppdraget gir merarbeid for rørlegger, kan det påløpe kostnader for deg som huseier.

### **Dette må du gjøre for å sikre unødige kostnader:**

- Gjør deg kjent med hvor din vannmåler er plassert.
- Rydd plass rundt vannmåleren, slik at det er enkelt for rørleggeren å komme til å utføre arbeidet raskt.
- Test at innvendig stoppekran(er) både over og under måler fungerer. Både skrustoppekran og/eller hendel (Se illustrasjonsbilde).
- Sjekk om det er montert frimutter/kuplinger over og under den gamle vannmåleren. Pass også på at de ikke har rustet fast eller sitter for hardt. Frimutter/kuplinger ser ut som store muttere. (Se illustrasjonsbilde)
- Dersom du har vannmåler i kum, må du sørge for at kumløkket enkelt kan åpnes og kummen er rengjort.



Det er helt nødvendig at den innvendige stoppekranen under vannmåleren (i vannretningen) fungerer, slik at rørleggeren kan stenge av vannet. Hvis det ikke har blitt utført regelmessig vedlikehold eller testing av stoppekranene, kan hjulet eller hendelen ha "satt seg fast", noe som gjør det vanskelig å stenge av vannet helt. Hvis du ikke klarer å stenge av vannet, må du kontakte en rørlegger for å reparere stoppekranen(e) før vannmåleren kan byttes.

Dersom det er nødvendig med forbedringer av røropplegget rundt vannmåler, for eksempel fungerende stoppekran(er) eller installasjon av frimutter/kupling, før rørleggeren ankommer, kan tilleggstenester bestilles hos valgfri rørlegger. Dette må du som huseier betale for selv. Se illustrasjonsbilde ovenfor

Er du usikker på om det er nødvendig med forbedringer av røropplegget rundt vannmåler, kan du sende oss et tydelig avstandsbilde rundt vannmåler på e-post [vanmaler@io.kommune.no](mailto:vanmaler@io.kommune.no) slik at vi hjelpe med å identifisere de ulike delene.

**VIKTIG - Jording av det elektriske anlegget – Blir jordingen brutt når vannmåleren skiftes ut?**

Som eier er du ansvarlig for at det elektriske anlegget er koblet til jord og at el-sikkerheten er ivarettatt.

Har du spørsmål om jording, ta direkte kontakt med en elektriker.

Gamle vannmålere var ofte laget av metall, mens de nye er laget av et materiale som ikke leder strøm. Når rørleggeren bytter vannmåleren, kan jordingsforbindelsen dermed bli brutt. Dersom utførende rørlegger gir deg beskjed om at jordingen er brutt, må du kontakte en elektriker etter målerbyttet for å ordne det.

Hvis huset ditt er bygget før 1991 og du er usikker på om jordingssystemet er oppdatert, bør du be en elektriker sjekke det før vannmåleren byttes. Les mer om jording her:

[Du finner mer informasjon om jording på elsikkerhetsportalen.no](#)  
[Elsikkerhet for rørleggere - Elsikkerhetsportalen](#)

### **Oppmøtegebyr**

Vi gjør oppmerksom på at du som huseier blir belastet med et oppmøtegebyr på **kr 500,-** dersom rørleggeren ikke får tilgang til boligen til avtalt tid, eller hvis det er mangler ved røropplegget rundt vannmåleren (se illustrasjonsbildet ovenfor) eller hvis jordingen ikke er tilfredsstillende, noe som hindrer gjennomføring av byttet til avtalt tid.

**NB! Avbestill senest 24 timer før for å unngå oppmøtegebyr**

### **Om fjernavlest vannmåler**

De nye fjernavleste vannmålerne samler inn data om vannforbruket ditt og brukes til fakturering og for å sikre kvalitet på levering av vann i kommunen. Når dataene registreres på måleren, er de krypterte og håndteres videre av kommunen. Vannmåleren sender data via radionettverk. Radiosignalene er svake, kortvarige, og ikke helsefarlige. Sendingene vil ligge på tusendeler av grenseverdiene satt av Statens strålevern, og vannmålerens frekvensområde ligger langt under annet elektronisk utstyr som er vanlig å omgi seg med.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt. Bruk i så fall vår e-postadresse [vannmaler@io.kommune.no](mailto:vannmaler@io.kommune.no) og merk din henvendelse med eiendommens adresse.

Med hilsen  
Indre Østfold kommune v/Kommunalteknikk

# Nabolagsprofil

Komnesveien 2

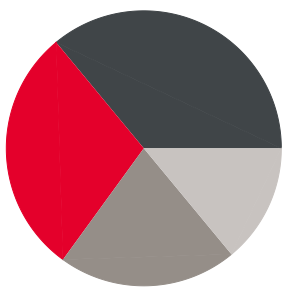
## Offentlig transport

🚶 Gullbergstoppen	1 min 🚶
Linje 401, 465, 466, 468, 469, 477, 490	0.1 km
🚶 Slitu stasjon	22 min 🚶
Linje R22	22.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚶

## Skoler

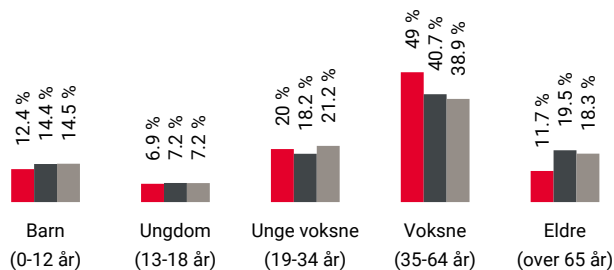
Båstad skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
116 elever, 9 klasser	6.1 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
185 elever, 8 klasser	12.7 km
Mysen videregående skole	24 min 🚶
800 elever, 50 klasser	23 km
Askim videregående skole	29 min 🚶
850 elever, 47 klasser	27.3 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
21% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Fjell	145	66
📍 Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

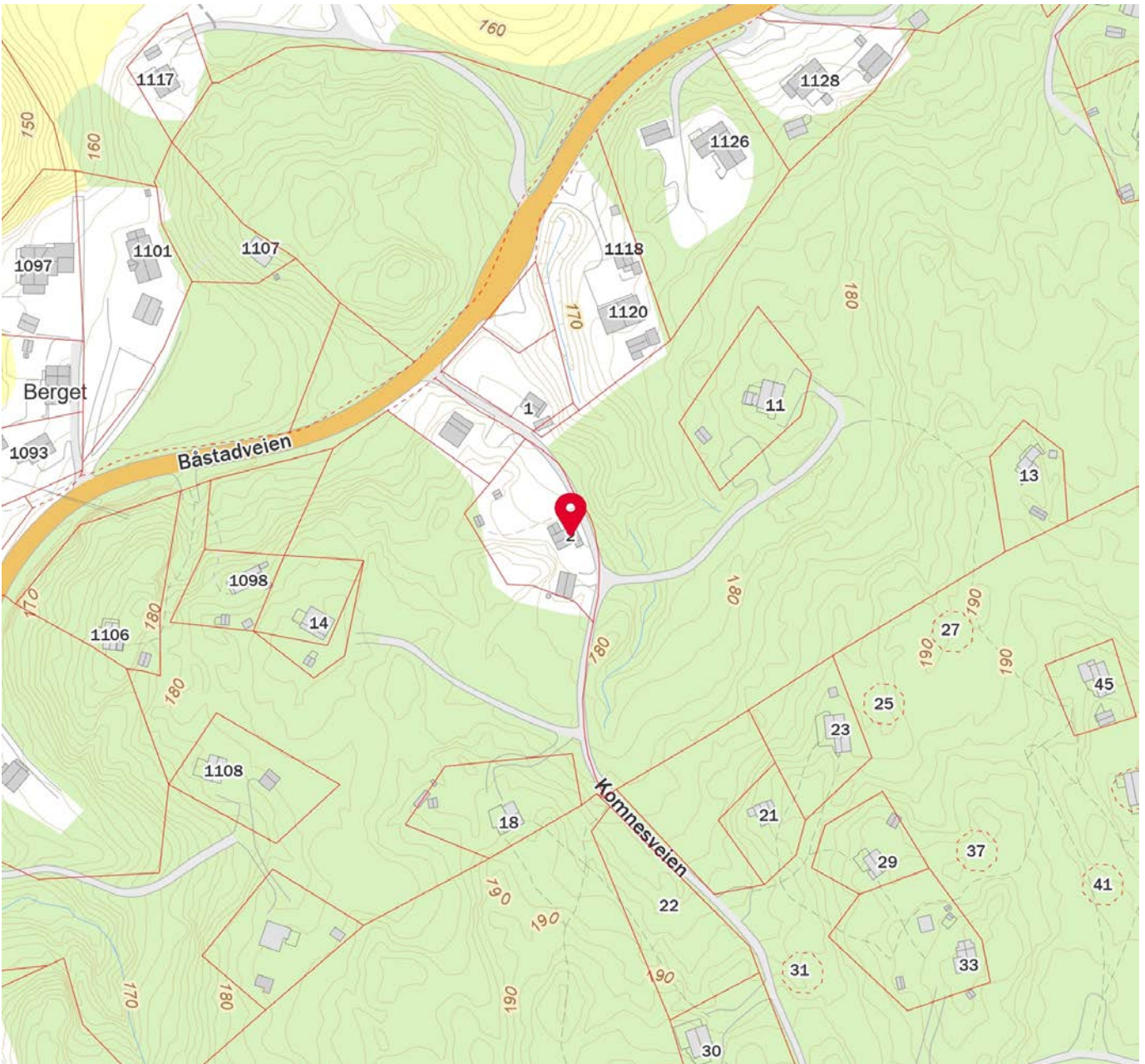
Båstad barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
82 barn	6.2 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
80 barn	12.8 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
38 barn	12.7 km

## Dagligvare

Bunnpris Båstad	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.5 km
Rema 1000 Trøgstad	11 min 🚶

## Sport

⚽ Båstad idrettsplass	4 min 🚶
Fotball	4.1 km
⚽ Båstad skole	6 min 🚶
Aktivitetsshall, ballspill	6.2 km
🏊 Sporty Fitness	11 min 🚶
🏊 A.C.E Xpress Mysen	24 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Komnesveien 2  
1866 BÅSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elin Westerby**Telefon:** 994 24 669  
**E-post:** elin.westerby@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre