

Tosebygdaveien 325, 1860 TRØGSTAD

**Tosebygda - Innholdsrik eiendom i
landlige omgivelser med stor
garasje/verksted, ca 10 min. fra
Askim. Visning e/avtale**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN

Trøgstad/Tosebygda - Innholdsrik eiendom i landlige omgivelser med stor garasje/verksted.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen i Tosebygda!

Innhold:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, trapperom

2. etasje: Gang, 2 soverom

Kjeller: Vaskerom

Garasje/verksted.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Tosebygda, midt i mellom Askim og Skjønhaug. Ca. 7 km til Skjønhaug sentrum hvor man finner bl.a. skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg, svømmehall m.m.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder hele året. Sommerstid flott badeplass på Mørkfoss ved Øyeren. I Askim finner man alle sentrale funksjoner samt et rikt utvalg av butikker og spisesteder, kulturhuset og Østfoldbadet. Fra Askim st. er det jevnlig tog/buss avg. mot Follo/Oslo, ca. 45 min. med tog til Oslo S.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 88 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 646, bnr. 14
Total ink omk.:	Kr 3 578 640,-	Oppdragsnr.:	1113250053
Selger:	Ørjan Johansen		
	Kvisler		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1952		
BRA-i/BRA Total	100/100 kvm		
Tomtstr.:	1579 m²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

2. etasje

BRA-i: 31 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1579 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1.579 m². Flat jordtomt, opparbeidet med plenareal og vintergrønt. Tomta er delvis inngjerdet. Det er på store deler av gårdsplassen lagt subbus. Parkering skjer i garasje, betongplate mot garasje eller på egen gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Tosebygda, midt i mellom Askim og Skjønhaug. Ca. 7 km til Skjønhaug sentrum. I sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett,

Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1952. Grunnmursvegger av betong med innvendig tresonitt. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Alder for takteking er ukjent, men byttet siden byggeåret. Takstein er overflatebehandlet i 2024. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1987, 1988, 2010, 2011, 2016 og 2017. Vinduer fra byggeåret i kjeller.

Verditakst

Kr 3 450 000

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, trapperom

2. etasje: Gang, 2 soverom

Kjeller: Vaskerom

Garasje/verksted.

Standard

INNSENDIG

Overflater:

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Betong/mur

Himlinger:

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue, gang og kjøkken. Fliser i bad og entré.

Vegger: Smartpanel i entré, og gang. Malte/tapetserte plater i kjøkken. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater, takessplater og Smartpanel.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående laminat.

Vegger: Panel på gang. Tapetserte plater og MDF-panel på soverom.

Himlinger: Malte plater, takessplater og Smartpanel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilator er plassert over induksjonstopp, og er ført til pipeløp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap.

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

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipeløp.

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Totalrenovert i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes dobbel servantinnredning med slette fronter med innvendig belysning, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet, og har dører av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte på vegg. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på arbeider utført i 2016. I 2024 ble det konstantert brudd på varmekabler, og denne ble utbedret. Foreligger

dokumentasjon på dette. Ikke dokumentasjon på fliser, dette ble utført i egen regi.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

Konsekvens/tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Svakt fall også lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter), må påregnes at det blir liggende igjen vann på gulv ved bruk.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket.

Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Konsekvens/tiltak:

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom i kjeller, med opplegg og plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

- Selv om risikoen for skadeutvikling er liten grunnet mur- og betongkonstruksjoner, anbefales det å vurdere installasjon av tettesjikt i vaskerommet for å sikre ekstra beskyttelse mot potensielle fuktproblemer. Dette vil redusere risikoen for fremtidige skader, spesielt i tilfelle lekkasje

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 18 mm avvik i gang og ett soverom i 2. etasje. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter rundt pipe. I 1. etasje ble det målt mellom 5-8 mm avvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Popen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje.

En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur

og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

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

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.

Innvendige trapper:

180 graders trapp av tre, med malte rekkverk og vanger.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører:

Profilerte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av moderne rør-i-rør samt kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

- Alder for opplegg: 2016, samt noe eldre.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

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

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å

identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.

- Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast og støpejern.

- Alder for opplegg: 2016 og byggeåret.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i deler av bolig har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilluft via ventiler i vegg og vinduer.

Andre VVS-installasjoner:

Luft/luft varmepumpe i stue, fra 2019.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken på 200 liter, er plassert i vaskerom i kjeller og er fra 2004.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer med kombivern. Skap ombygget i 2017.
Downlights i entré, gang, kjøkken og bad (LED på entré og bad). Varmekabler i entré og bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner, TG 2.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak. Taket er kun besiktiget fra takfot i stige av sikkerhetsmessige årsaker. Undertaket er det opprinnelige flistaket fra byggeåret.

Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

- Alder for taktekking er ukjent, men byttet siden byggeåret. Takstein er overflatebehandlet i 2024.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- 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.
- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle skader. Utskifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.

Nedløp og beslag:

Pipe er helbeslått med blikk over tak. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt pipe, som er tegn på utettheter. Selve beslaget er ikke kontrollert.
- Ikke beslag i overgang vegg/tak oppunder takutstikk.

Konsekvens/tiltak:

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
 - Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak.
- Manglende beslag i overgang vegg/tak gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon.

Veggkonstruksjon:

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i tak på soverom. Loftet er kun innsisert fra lukeområdet grunnet vanskelige gangforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Påvist noe skjolder på panel i kne loft, som kan relateres til kondensering.
- Det er påvist mye ekskrementer av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Påvist fuktskjolder rundt gjennomføring i takflaten, som følge av feil på utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn, eventuelt utbedring er anbefalt.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1987, 1988, 2010, 2011, 2016 og 2017. Vinduer fra byggeåret i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Flere av vinduenes karmmer har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, også påvist råteskader i vindu i gavlveggen, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.
- Det er påvist sprekk i glass i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Slitte vinduskarmmer med sprekker og vindu med råte bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon og konstruksjon rundt.

Dører:

Ytterdør med glassfelt, fra 2018. Terrassedør med isolerglass, fra 2010.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Påvist feil på beslag i underkant av dør (ikke ført tilstrekkelig ut på sider av dør).
- Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på 12 m², vendt mot syd, med tilgang fra boligen og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og rekkverk i glass. Terrasseplating er ikke vurdert, da denne ikke var på plass befaringsdagen (flyttet).

Utvendige trapper:

Trapp i tre.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering. Opprinnelig drenefunksjon. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik, TG 3:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist en del kalk-/saltutslag på vegger i kjeller, som er tegn på fuktvandring i konstruksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget samt. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmursvegger av betong med innvendig tresonitt.

Terrengforhold:

Flat tomt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Septiktank:

Septiktank, tett tank.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning. Det må påregnes tilkobling til kommunalt nett i tiden som kommer, tidspunkt er noe usikkert.

GARASJE

Garasjebygg med verksted fra 1991, garasjerom og bod på til sammen 101 m².

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, ringmur er av lettklinkerblokker.

Yttervegger er av lett bindingsverk, og er delvis isolerte. Vegger er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med takstein. Adkomst til bygningen via sidehengslet port, to stk. leddporter og gangdør. Takhøyde målt til ca. 2,88 meter. 3-fas uttak i garasjebygg. Eget sikringsskap i garasje.

- Sprekker i dekket.

- Muggsopp på vegger.

- Varierende standard på bygning.

- Råte i trekledning.

- Svartsopp i undertak.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen.

Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe i stue, fra 2019. Varmekabler i entré og bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 189

Info kommunale avgifter

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

Fakturert beløp i 2024:

Slam 4 226,50 kr

Vann 3 962,72 kr

Renovasjon 5 000,00 kr

Sum 13 189,22 kr

Formuesverdi primær

Kr 574 751

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 299 005

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 646, bruksnummer 14 i Indre Østfold kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i kommunens arkiv. Det opplyses av kommunen at dette ikke vil få noen praktisk betydning for ny eier. Det er satt opp et tilbygg som er byggemeldt men det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Garasje/verksted er større enn byggemeldte og godkjente tegninger. Det vil si at det er avvik fra opprinnelig bygg og i ytterste konsekvens kan dette kreves tilbakeført av kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann: Kommunalt via private stikkledninger.

Avløp: Privat. Det opplyses av selger at det vil komme pålegg om å koble seg til kommunalt nett, jfr. egenerklæringen. Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål: Spredt boligbebyggelse, Nåværende Hensynsone H120_1: Område for grunnvannsforsyning - Periode: 2024 - 2035

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

4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag.

Reguleringsplaner under arbeid: NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 640

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500, tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 850,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

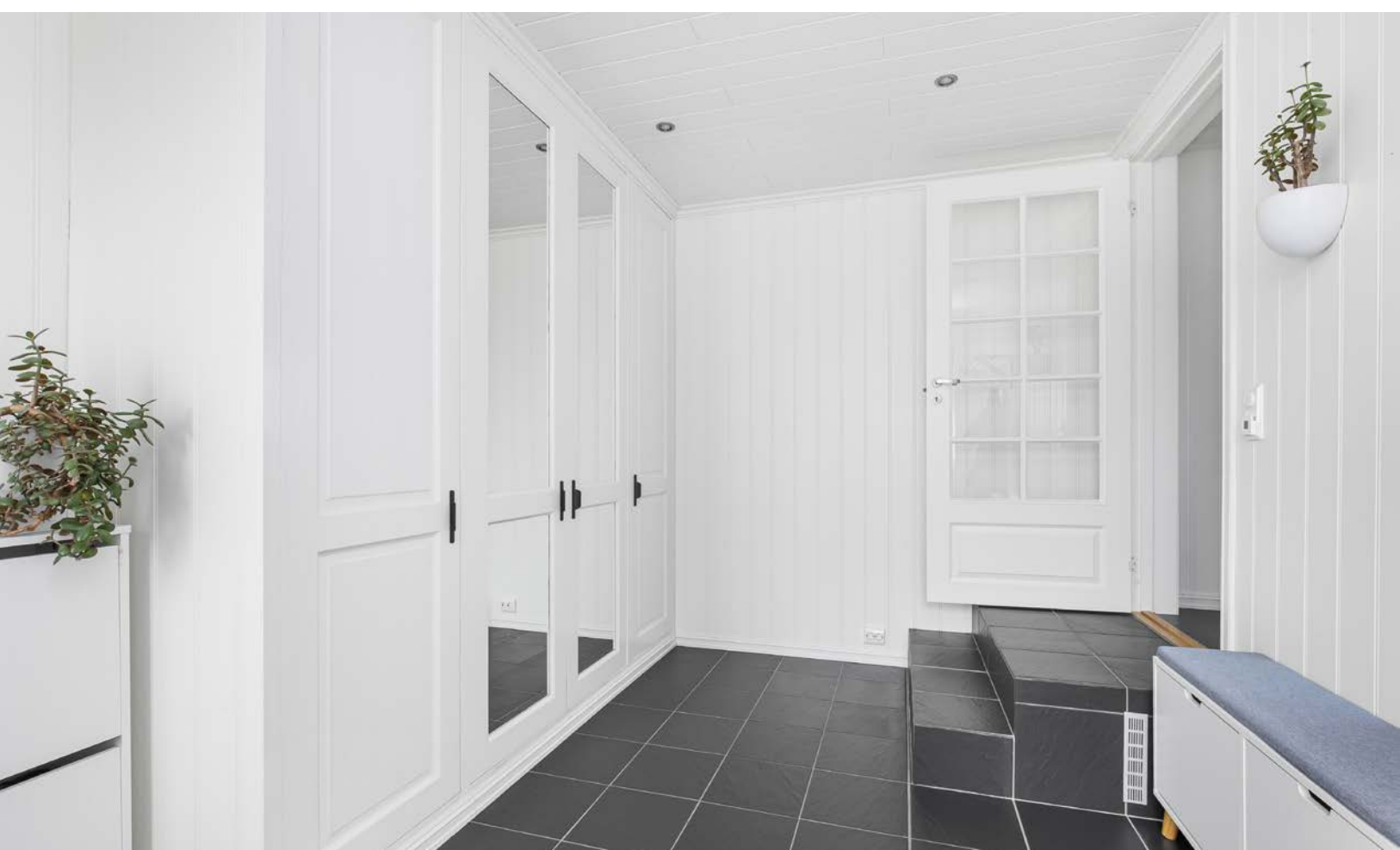
21.01.2026





1. Etasje















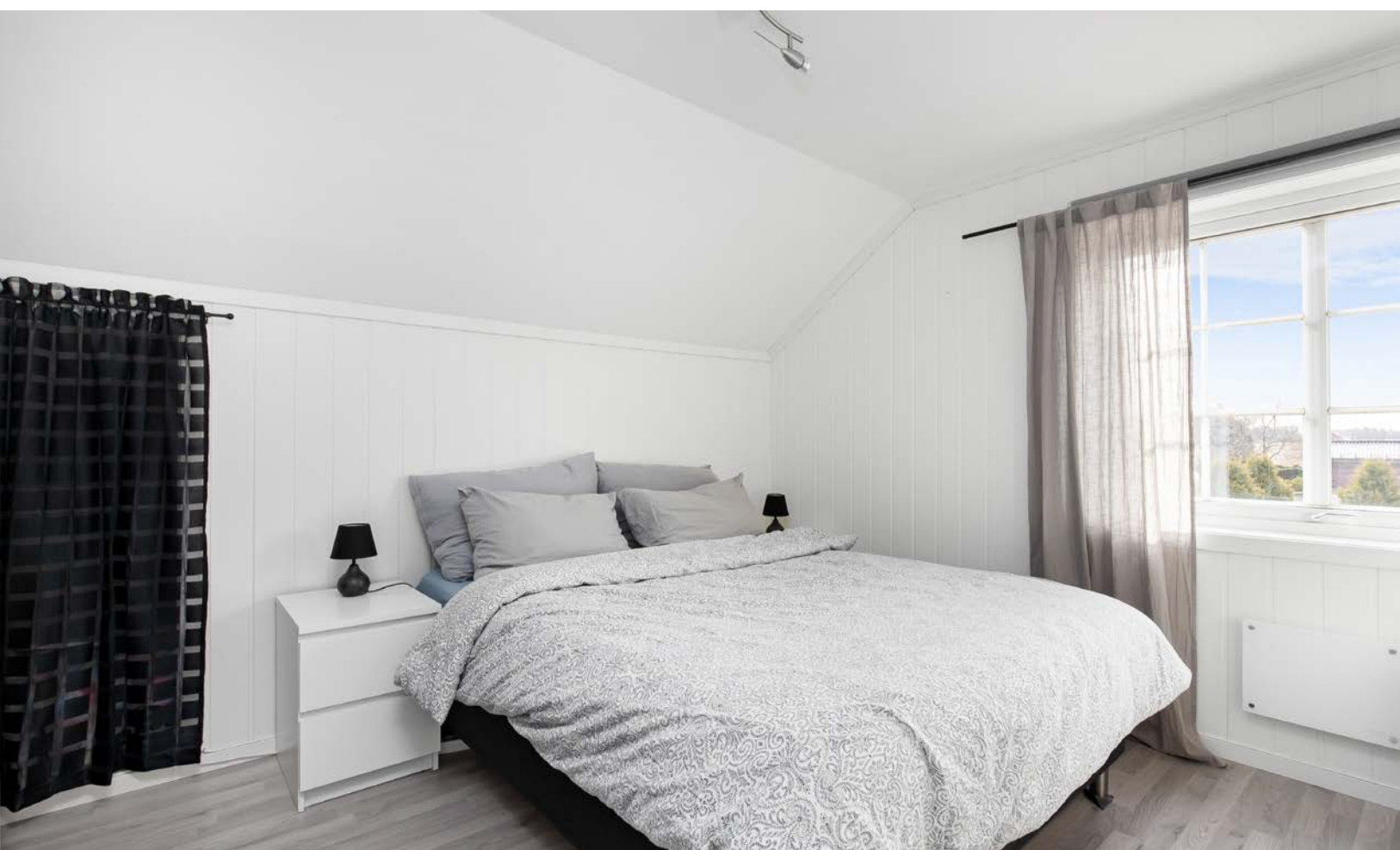






2. Etasje







1. Etasje



2. Etasje







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250053	

Selger 1 navn
Ørjan Johansen Kvisler

Gateadresse	
Tosebygdaveien 325	

Poststed	Postnr
TRØGSTAD	1860

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØJK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016 før jeg kjøpte
Arbeid utført av	IBR innstallasjon og byggservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er sveise membran på gulv årstall 2016
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2016
-------------	------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe fukt i kjeller
-------------	--------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter i gulv/vegg
-------------	----------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus
-------------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2024 kontakt og termostat på bad
Arbeid utført av	Askim el installasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av meg da jeg er eier av firmaet
Arbeid utført av	Kvisler Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kommunal kloakk
-------------	-----------------

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250053

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 113250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Kvisler	a51cf1b03a7aa0aa9da333 8d01984ff359ce6caa	03.11.2025 20:04:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250053

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tosebygdaveien 325, 1860 TRØGSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 646, bnr. 14

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 13975-2753

Referansenummer: WB4024

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1952. Grunnmursvegger av betong med innvendig tresonitt. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Alder for takteking er ukjent, men byttet siden byggeåret. Takstein er overflatebehandlet i 2024. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiisoler fra 1987, 1988, 2010, 2011, 2016 og 2017. Vinduer fra byggeåret i kjeller.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Vaskerom i kjeller, med opplegg og plass til vaskemaskin. Bad i 1. etasje, totalrenovert i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes dobbel servantinnredning med slette fronter med innvendig belysning, overhengende speilskap med belysning og sideskap, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Det ble dog påvist ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 12 m², vendt mot syd, med tilgang fra boligen og hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og rekkverk i glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Betong/mur

Himlinger:

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue, gang og kjøkken. Fliser i bad og entré.

Vegger: Smartpanel i entré, og gang. Malte/tapetserte plater i kjøkken. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater, takessplater og Smartpanel.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående laminat.

Vegger: Panel på gang. Tapetserte plater og MDF-panel på soverom.

Boligen har profilerte fyllingsdører.

180 graders trapp av tre, med malte rekkverk og vanger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, med opplegg og plass til vaskemaskin.

Bad i 1. etasje, totalrenovert i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes dobbel servantinnredning med slette fronter med innvendig belysning, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet, og har dører av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte på vegg. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenventilator er plassert over induksjonstopp, og er ført til pipeløp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon;

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilluft via ventiler i vegg og vinduer.

Oppvarming:

Luft/luft varmepumpe i stue, fra 2019.

Varmekabler i entré og bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken på 200 liter, er plassert i vaskerom i kjeller og er fra 2004.

Sikringsskap med automatiske sikringer med kombivern.

Skap ombygget i 2017.

Downlights i entré, gang, kjøkken og bad (LED på entré og bad).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1.579 m². Flat jordtomt, opparbeidet med plenareal og vintergrønt. Tomta er delvis inngjerdet. Det er på store deler av gårdsplassen lagt subbus. Parkering skjer i garasje, betongplate mot garasje eller på egen gårdsplasse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

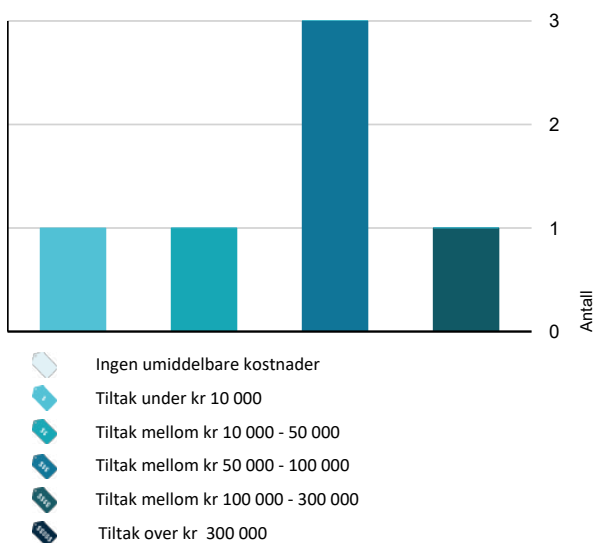
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak. Taket er kun besiktiget fra takfot i stige av sikkerhetsmessige årsaker. Undertaket er det opprinnelige flistaket fra byggeåret.

Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

- Alder for taktekking er ukjent, men byttet siden byggeåret. Takstein er overflatebehandlet i 2024.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle skader. Utskifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.



Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist fuktskjolder i undertaket rundt pipe, som er tegn på utettheter. Selve beslaget er ikke kontrollert.
- Ikke beslag i overgang vegg/tak oppunder takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

- Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak. Manglende beslag i overgang vegg/tak gir økt risiko for fuktskader i konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i tak på soverom. Loftet er kun inspirert fra lukeområdet grunnet vanskelige gangforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Påvist noe skjolder på panel i kneloft, som kan relateres til kondensering.
- Det er påvist mye ekskrementer av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Påvist fuktskjolder rundt gjennomføring i takflaten, som følge av feil på utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn, eventuelt utbedring er anbefalt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1987, 1988, 2010, 2011, 2016 og 2017.

Vinduer fra byggeåret i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Flere av vinduenes karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, også påvist råteskader i vindu i gavlveggen, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

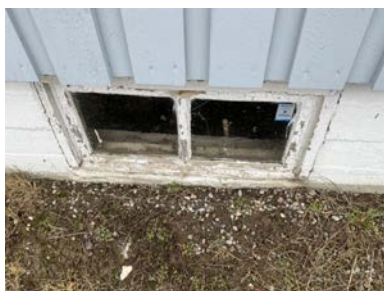
- Det er påvist sprekk i glass i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

- Slitte vinduskarmen med sprekker og vindu med råte bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon og konstruksjon rundt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt, fra 2018.

Terrassedør med isolerglass, fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist feil på beslag i underkant av dør (ikke ført tilstrekkelig ut på sider av dør). Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på 12 m², vendt mot syd, med tilgang fra boligen og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og rekkverk i glass.

Terrasseplattning er ikke vurdert, da denne ikke var på plass befaringsdagen (flyttet)

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Betong/mur

Himlinger:

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue, gang og kjøkken. Fliser i bad og entré.

Vegger: Smartpanel i entré, og gang. Malte/tapetserte plater i kjøkken. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater, takessplater og Smartpanel.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående laminat.

Vegger: Panel på gang. Tapetserte plater og MDF-panel på soverom.

Himlinger: Malte plater, takessplater og Smartpanel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 18 mm avvik i gang og ett soverom i 2. etasje. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter rundt pipe. I 1. etasje ble det målt mellom 5-8 mm avvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

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.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

180 graders trapp av tre, med malte rekkverk og vanger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

Profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller, med opplegg og plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om risikoen for skadeutvikling er liten grunnet mur- og betongkonstruksjoner, anbefales det å vurdere installasjon av tettesjikt i vaskerommet for å sikre ekstra beskyttelse mot potensielle fuktproblemer. Dette vil redusere risikoen for fremtidige skader, spesielt i tilfelle lekkasje

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1. etasje, totalrenovert i 2016. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Av innredninger finnes dobbel servantinnredning med slette fronter med innvendig belysning, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet, og har dører av glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Rommet ventileres via mekanisk avtrekksvifte på vegg. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på arbeider utført i 2016. I 2024 ble det konstantert brudd på varmekabler, og denne ble utbedret. Foreligger dokumentasjon på dette. Ikke dokumentasjon på fliser, dette ble utført i egen regi.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall også lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter), må påregnes at det blir liggende igjen vann på gulv ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

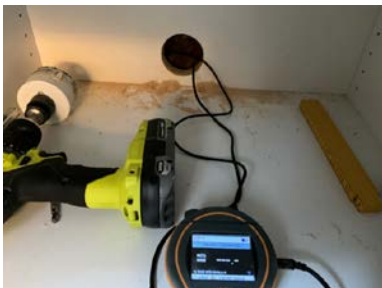
Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

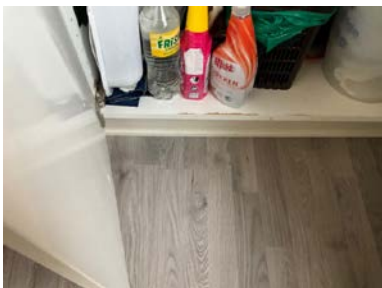
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2008, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenventilator er plassert over induksjonstopp, og er ført til pipeløp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap.

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør samt kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

- Alder for opplegg: 2016, samt noe eldre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

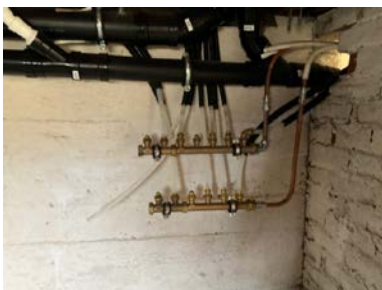
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.
- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.
- Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast og støpejern.

- Alder for opplegg: 2016 og byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i deler av bolig har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilluft via ventiler i vegg og vinduer.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue, fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken på 200 liter, er plassert i vaskerom i kjeller og er fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer med kombivern.

Skap ombygget i 2017.

Downlights i entré, gang, kjøkken og bad (LED på entré og bad).

Varmekabler i entré og bad.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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.
1952

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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 - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenefunksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist en del kalk-/saltutslag på vegger i kjeller, som er tegn på fuktvandring i konstruksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget samt. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger av betong med innvendig tresonitt.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Terreng har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



TG 3 Septiktank

Septiktank, tett tank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det må påregnes tilkobling til kommunalt nett i tiden som kommer, tidspunkt er noe usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjebygg med verksted, garasjerom og bod på til sammen 101 m².

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, ringmur er av lettklinkerblokker.

Yttervegger er av lett bindingsverk, og er delvis isolerte. Vegger er kledd utvendig med trekledning.

Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med takstein.

Adkomst til bygningen via sidehengslet port, to stk. leddporter og gangdør.

Takhøyde målt til ca. 2,88 meter.

3-fas uttak i garasjebygg. Eget sikringsskap i garasje.

- Sprekker i dekket.
- Muggsopp på vegger.
- Varierende standard på bygning.
- Råte i trekledning.
- Svartsopp i undertak.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$100 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$$

Enebolig: Vaskerom, Bad, Entré, 2 Gang, Kjøkken, Trapperom, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 101 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trøgstadveien 663 ,1860 TRØGSTAD 203 m² 1957 5 sov			11-09-2022	2 500 000	2 600 000		2 600 000	12 808
2	Trøgstadveien 494 ,1814 ASKIM 358 m² 1963 7 sov			08-01-2025	4 950 000	4 800 000		4 800 000	13 408
3	Trøgstadveien 663 ,1860 TRØGSTAD 203 m² 1957 5 sov				2 990 000				14 729
4	Trøgstadveien 569 ,1860 TRØGSTAD 133 m² 1949 3 sov			17-08-2016	2 090 000	2 090 000		2 090 000	15 714
5	Åserveien 23 ,1860 TRØGSTAD 158 m² 1960 3 sov			27-10-2019	2 700 000	2 960 000		2 960 000	18 734
6	Mørkfossveien 43 ,1860 TRØGSTAD 134 m² 1955 3 sov				2 780 000	2 870 000		2 870 000	21 418
7	Tosebygdaveien 325 ,1860 TRØGSTAD 91 m² 1952 2 sov			22-02-2018	2 850 000	2 670 000		2 670 000	29 341

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. etasje	69			69	12		69
2. etasje	31			31		27	58
SUM	100				12	27	127
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom		
1. etasje	Bad/vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Trapperom, Stue		
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

- Takhøyde i kjeller målt til under 1,80 meter, og er derfor ikke medtatt som areal.
- Areal i alkove og på kneloft er ikke målbart, grunnet for lav takhøyde.
- 2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 27 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 27 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt nye fliser og reparert varmekabler i badet. Flisarbeider er utført i egen regi. Foreligger dokumentasjon fra elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Takhøyde i kjeller målt til under 1,80 meter, og er derfor ikke medtatt som areal.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		101		101	
SUM		101			
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom, Verksted, Bod	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	0
Garasje	0	101

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	646	14		0	1579 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tosebygdaveien 325

Hjemmelshaver

Kvisler Ørjan Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Tosebygda, midt i mellom Askim og Skjønhaug. Ca. 7 km til Skjønhaug sentrum. I sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett, Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil fylkesvei.

Tilknytning vann

Kommunalt, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat.

Regulering

LNF-område.

Om tomten

Eiet tomt på 1.579 m². Flat jordtomt, opparbeidet med plenareal og vintergrønt. Tomta er delvis inngjerdet. Det er på store deler av gårdsplassen lagt subbus. Parkering skjer i garasje, betongplate mot garasje eller på egen gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
132 000	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

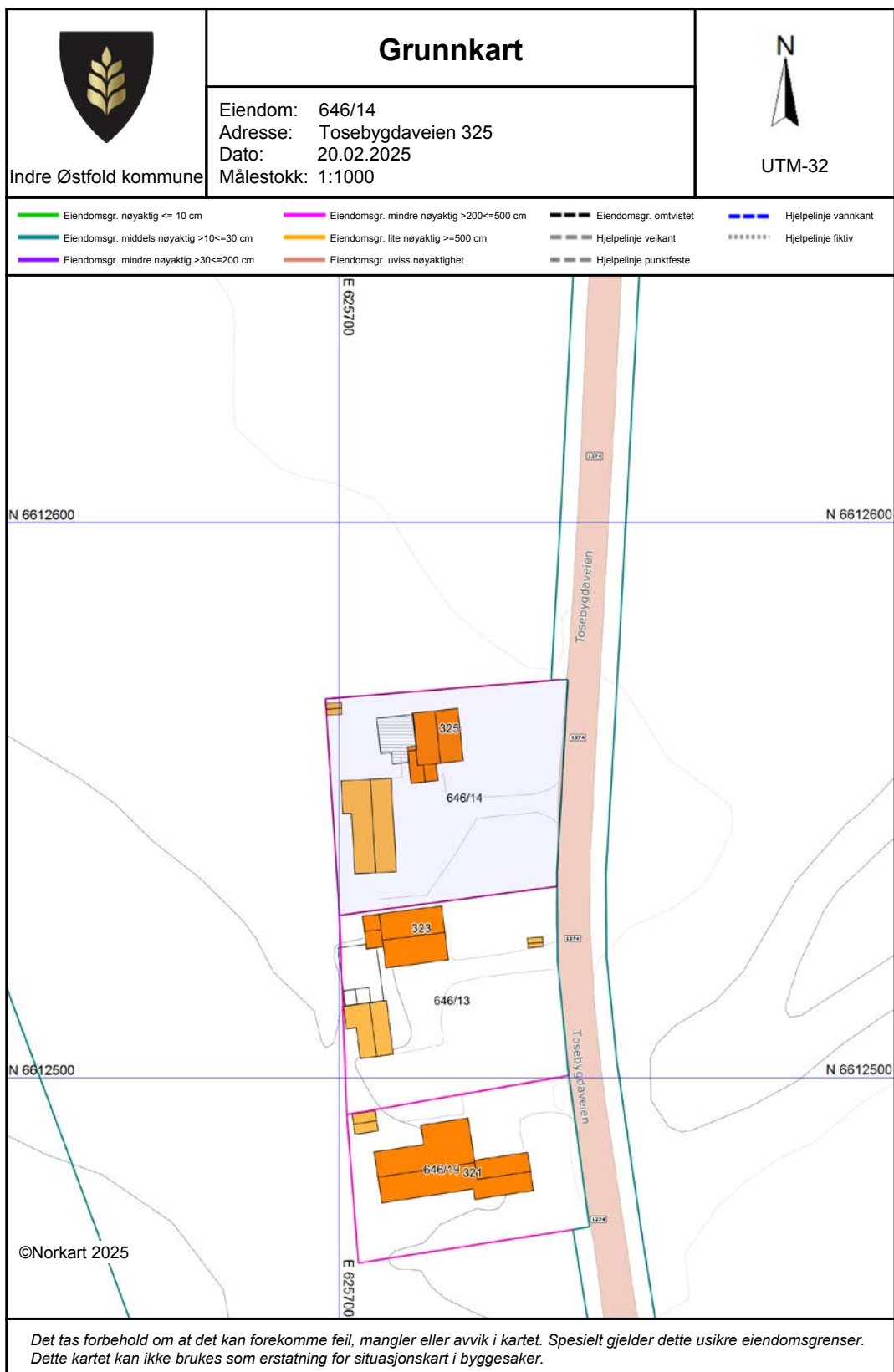
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WB4024>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





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):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan			
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Spredt boligbebyggelse, Nåværende Hensynsone H120_1:Område for grunnvannsforsyning	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☒		
Reguleringsbestemmelser	☐		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

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

Se § 4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer,

klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 20.02.2025
Indre Østfold kommune
Line Elvegård



Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunenummer:		3118
Gnr:	646	Bnr:	14	Fnr:		Anr:	Lnr: H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Tosebygdaveien 325	1860	Trøgstad

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☐	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensesanlegg Ikke tilknyttet ☒

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

Annet - Kommentar

Indre Østfold Kommune, 20.02.2025



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 UTLIVERING 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tosebygdevæien 325
1860 TRØGSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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