



# aktiv.



Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

**Trøgstad - Landbrukseiendom med  
7 bygninger. Bl.a enebolig og  
våningshus/institusjonsbygg.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 191 100,-  
**Selger:** Rune Hilding Aaseby

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total** 419/419 kvm  
**Tomtstr.:** 408000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 681, bnr. 3  
Gnr. 681, bnr. 9  
Gnr. 681, bnr. 14

**Oppdragsnr.:** 1113250224

# Trøgstad - Landbrukseiendom med 7 bygninger. Bl.a enebolig og institusjonsbygg.

Vi har gleden av å presentere denne eiendommen Trøgstad.

Det er 7 bygg på eiendommen.

Våningshus/institusjonsbygg:

Innhold:

1. etg.: Entré, gang, kjøkken, annet, 3 stuer, 5 soverom, 6 bad, kontor, 3 trapperom, lagerrom.

2. etg.: Kontor, 2 trapperom, 2 lagerrom, soverom.

Kjeller: Fyrrom.

Enebolig:

1. etg.: Gang, 3 soverom, entré, bad, stue, kjøkken.

Kjeller: Fyrrom, lagerrom.

Låve: Oppf. 1942, tilbygg fjøs i 1952. Innhold: Fjøs med deler av kuinnredning, tre grisebinger i fjøs. Underlåve og tre staller. Kjørebro. (Bta 370 kvm.)

Stabbur: Oppført 1927. 1 og 2. etg. med lagerrrom. (Bta 54 kvm.)

Verksted: Oppført 1987, tilbygg i 1995. Innhold: Verksted og redskapsrom. Del av verksted er isolert (Bta 243 kvm.)

Vedskjul: Oppført 1950. (Bta 31 kvm.)

Moelvenbrakke: Oppført 1950. (Bta 13 kvm.)



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 63  |
| Egenerklæring .....     | 134 |
| Nabolagsprofil .....    | 139 |
| Budskjema .....         | 157 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 419 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 419 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Våningshus/institusjon, kjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Enebolig.

BRA-i: 261 m<sup>2</sup> Våningshus/institusjon

#### 2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Våningshus/institusjon

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

7 m<sup>2</sup> Enebolig

47 m<sup>2</sup> Våningshus/institusjon

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

408000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Dagens produksjon er korn med normalt avlings nivå, jorda egner seg også godt til grasproduksjon. Jorda er i dag bortleid og drives av en nabo.

Det er en blanding av høy, middels og lav bonitet. Hoveddel er av høy bonitet som er på 115,2 dekar, lav 92 dekar og middels 78,5 dekar. Det er en teig som ligger øst for tunet,

på andre siden av Bingenveien, med gode avvirkningsforhold for dagens maskiner. Eier opplyste på befaring at skogen er avvirket og det er noen felter som er ca. 3-4m høye, øvrige arealer er med lavere høyde. Arealer som er avvirket er plantet til, så det må påregnes ungskog pleie i årene fremover før det kan avvirket noe tømmer i skogen. Det er ikke opplyst hvor mye som er innestående på skog konto. Det er 4 teiger på eiendommen, to vest for tunet og to nord/vest for tunet. Alle ligger inntil kjørbare vei beregnet for tunge kjøretøy så det er lett å komme til ved høsting og jordbearbeiding. Jordene er svakt hellende. Hele arealet ble grøftet i perioden 1950-1970. Nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført etterhvert og grøftesystemene opplyses å være i god stand. Jordart består hovedsakelig av moldholdig leire og middels stiv leire. Det er registrert floghavre på eiendommen men ugraset er under god kontroll.

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord daa 101,4

Innmarksbeite daa 3,5

Skog av høy bonitet daa 115,2

Skog av middels bonitet daa 78,5

Skog av lav bonitet daa 92,0

Uproduktiv skog daa 7,2

Åpen jorddekt fastmark daa 1,9

Bebyggelse, vann, bre daa 8,9

Sum arealer: daa 408,6

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et typisk landbruks område med hovedsakelig gårdsbruk og noe spredt boligbygging. Ligger ved kommunal vei som går mellom Skjønhaug og Havnås. Det er ca. 15km til nærmeste sentrum som er Mysen, der finnes det skoler, idrettsanlegg, kulturtilbud, forretninger, bank, post i butikk, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/buss. Det er ca. 11 km til E-18 som går mellom Oslo og Stockholm.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen har 7 bygninger som er oppført på 1900-tallet, de er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert/oppusset. Det består av våningshus/institusjonsbygning, sidebygning, verksted/vognskjul, låve, stabbur, Moelvenbrakke og vedskjul.

### **Bygningssakkyndig**

Per Kristian Låche

## **Type takst**

Landbrukstakst

## **Byggemåte**

Våningshus:

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtak i eldre del, antatt at denne er fra 1980/90-tallet. Tilbygget har tekking med profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2.etg ut på taket i tilbygget del fra år 2008. Foliebelagte stålrenner og beslag Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldre delen og reisverk på tilbygget i år 2006. Fasade/kledning har tømmermanns panel. Det ble i følge eier byttet skadede bord for ca. 2 år siden, fasaden ble da også malt. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra bygge år. Tilbygget har sperrekonstruksjon fra år 2006. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer i bygget, noen er eldre fra 1980-tallet men de fleste er nyere fra perioden 2013-2025. Det ble ikke avdekket punkterte vinduer på befaringen.

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse dør med glassfelt fra kontor til platting som ligger mot terreng, denne ligger så lavt at den ikke trenger rekkverk i forhold til gjeldende forskrifter. Terrasse i forbindelse med inngangsdør med trapp til terreng, i trykkimpregnert utførelse. Trappen til terreng er vurdert i egen post for utvendige trapper. Trapp fra hoveddør til terreng i trykkimpregnert utførelse.

Enebolig:

Oppført 1977. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Foliebelagte stålrenner og beslag Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig kledning er det byttet råte skadede bord og fasaden er malt i år 2022. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra perioden 1987 - 2018, de har blitt byttet ved behov og når deler av huset har blitt pusset opp. Bygningen har malt hovedytterdør. Overbygget terrasse ved inngangsdør, med trapp til terreng. Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkimpregnert utførelse.

## **Verditakst**

Kr 8 110 000

## **Innhold**

Våningshus/institusjonsbygg:

Oppført 1918: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er endret rominndeling og det er en utvidelse av utvendig trapp/terrasse ved inngangs dør. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det foreligger ferdigattest for tilbygget 20.04.2007. Det er ingen ferdigattest for det opprinnelig huset da det er oppført før år 1965.

Innhold:

1. etg.: Entré, gang, kjøkken, annet, 3 stuer, 5 soverom, 6 bad, kontor, 3 trapperom, lagerrom.

2. etg.: Kontor, 2 trapperom, 2 lagerrom, soverom.

Kjeller: Fyrrom.

Enebolig:

Enebolig oppført 1977. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er endret rominndeling i forhold til byggetegninger.

Innhold:

1. etg.:

Gang, 3 soverom, entré, bad, stue, kjøkken.

Kjeller: Fyrrom (luft til vann radiatorer) lagerrom.

Låve: Oppført 1942, tilbygg fjøs i 1952. Innhold: Fjøs med deler av kuinnredning, tre grisebinger i fjøs. Underlåve og tre staller. Kjørebro. (Bta 370 kvm.)

Stabbur: Oppført 1927. 1 og 2. etg. med lagerrom. (Bta 54 kvm.)

Verksted: Oppført 1987, tilbygg i 1995. Innhold: Verksted og redskapsrom. Del av verksted er isolert. (Bta 243 kvm.)

Vedskjul: Oppført 1987. (Bta 31 kvm.)

Moelvenbrakke: Oppført 1950. (Bta 13 kvm.)

## **Standard**

Utvendig:

Enebolig

Taktekking:

TG 1: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan

avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Årstall: 2006.

#### Veggkonstruksjon:

TG 1: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig kledning er det byttet råte skadede bord og fasaden er malt i år 2022.

#### Takkonstruksjon/Loft:

TG 1:Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra perioden 1987 - 2018, de har blitt byttet ved behov og når deler av huset har blitt pusset opp.

#### TG 2:

Grunnet alder på de eldste vinduene kan det oppstå punkteringer eller andre skader grunnet alder. Vinduene er godt vedlikehold med overflate behandling.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ingen umiddelbare tiltak med vinduene.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Overbygget terrasse ved inngangsdør, med trapp til terreng

#### TG 2:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Utvendige trapper:

Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkimpregnert utførelse

#### TG 2:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak:

Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkimpregnert utførelse

#### TG 2:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

#### INNSENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er malt i alle rom unntatt vegg på badet.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### TG 2:

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

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

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 sli Uke tiltak.

Rom under terreng:

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det kommer noe fukt inn ved vanninntak til huset, dette følger gulvet ned til sluket. Det er også noe fukt skjolder på gulv og vegger generelt.

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. Dette antas ikke gjør noe skade på konstruksjoner da det er utført i mur betong. Det er viktig at det luftes godt i kjeller så det ikke oppstår mugg/sopp.

## VÅTROM

Bad 1. etg.:

Badet er pusset opp i år 2025 med nytt beleg, våtromsplater, innredning og dusjkabinett. Veggene har våtromsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Årstall: 2018.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### TG 2:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak:

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

### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 2:

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

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak:

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

### Tomteforhold:

#### Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1977. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### TG 2:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. 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.

### Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betong grunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført med pilarer.

#### TG 2:

Det er variasjoner på retthet på delen med søyler som fundamenter, en del av disse er skjeve og ute av lodd.

#### Konsekvens/tiltak

Det har ingen praktisk betydning annet at det er synlige skjevheter på søyler. Det ser ut til at de har satt seg så det vurderes som om det ikke er fare for at dette utvikler seg.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

## VÅNINGSHUS

### UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/Loft

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det er en del bulker på takplater, antatt at dette skyldes at noen har gått

på taket. Det er stedvis slitasje på maling på platene.

Konsekvens/tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag

TG 2:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Hjørne mot syd/øst har manglende fall fra grunnmur og ut til terreng, vann kan derfor renne mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Endre terreng så det blir fall bort fra huset.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldre delen og reisverk på

tilbygget i år 2006. Fasade/kledning har tømmermanns panel. Det ble i følge eier byttet skadede bord for ca. 2 år siden, fasaden ble da også malt.

TG 2 :

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra bygge år. Tilbygget har sperrekonstruksjon fra år 2006. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 2:

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det er usikkert hvordan dampsperre er utført da den ligger på varm side av isolasjonen, om det er hull eller lignende og om det er damp sperre over hele lofts delene. Det var ingen synlige tegn til skader på befaringen, men det kan forekomme at det ikke er tettet tilstrekkelig rundt rørledninger eller rør uten at dette har medført synlige skader.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer i bygget, noen er eldre fra 1980-tallet men de fleste er nyere fra perioden 2013-2025. Det ble ikke avdekket punkterte vinduer på befaringen.

TG 2:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må justeres.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse dør med glassfelt fra kontor til platting som ligger mot terreng, denne ligger så lavt at den ikke trenger rekkverk i forhold til gjeldende forskrifter.

TG 2:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dette er på hoveddør.

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i forbindelse med inngangsdør med trapp til terreng, i trykkimpregneret utførelse. Trappen til terreng er vurdert i egen post for utvendige trapper.

TG 2:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Terrassen går noe opp og ned anatt at dette skyldes tele som har løftet fundamentene i deler av tressan som medfører dette. Dette aviket er så det går og bruke terrassen men det har skjeveter.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper:

Trapp fra hovddør til terreng i trykkimpregnert utførelse.

TG 3:

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og betong i kjeller.

TG 2:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

Det er noen hakk og riss i overflater etter bruks slitasje, dette er ikke store skader og kan eventuelt flekkmales som utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over fyrrom.

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 er stadvis noe skjevheter i bygget, dette er antatt setninger fra bygget var nytt. Dette er nok ikke noe som utvikler seg videre da det er stabilt i dag.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Betong plate på mark i kjeller, her er det noe fukt utslag på gulv og vegger. Det er et sluk i rommet som leder til grunn. Eier opplyste at det ble drenert om i år 2016 så disse skjolde stammer fra før det i følge eier.

TG 2:

Det er fukt skjolder på gulv/vegger, dette er fra tidligere.

Konsekvens/tiltak:

Det er fall til sluk så eventuelt vann fra varmepumpe eller vaskemaskin vil renne ned i sluk. Dette vannet vil ikke skade konstruksjonene, men være synlig på overflaten.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

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

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill,

trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Isolering rundt rør i kjeller er delvis oppspist av gnagere (antatt mus). Eier har kontaktet firma for skadedyr bekjempelse for å få bort skadedyr i rommet. Det er registrert en del fukt som følger fjellet under huset, så det er viktig at det luftes godt i krypkjelleren for å unngå at det blir kondens og fukt som kan trenge videre opp i bygget. Det er ventiler i vegger og eier opplyser at man også bruker døren som lufting i fuktige perioder av året.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp. Det er to trapper opp til rom i 2.etg, disse har tette trinn grunnet at de fungerer som brannskille mellom brannceller i bygget.

TG 2:

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

Det er noe bruksslitasje i trapper, dette kan utbedres ved overmaling.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. De er antatt byttet etter behov så det er noen eldre og noen nyere dører.

TG 2:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

Bad 1. etg.:

Overflater vegger og himling:

Veggene har panelplater. Taket er malt.

TG 2:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85mm.

TG 2:

Det er noe riss i belegg.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medfører skade på underliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den

for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bad 2 i etg.:

Årstall : 2006. TG 2:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

TG 2:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bad 3:

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

TG 2:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak:

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 81.

TG 2:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den

for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bad 4:

Overflater vegger og himling . Veggene har malte plater. Taket er malt.

TG 2:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85.

TG 2:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bad 5:

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

TG 2:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 84.

TG 2:

Det er riss i belegg.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bad 6:

Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

TG 2:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

Konsekvens/tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Overflater gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

TG 2:

Det er riss i belegget

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

TG 2:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

## KJØKKEN

Kjøkken 1. etg.:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Årstall 2021.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe type Mitsubishi 9kw fra luft til vann. Den er plassert i fyrrom i kjeller og er koblet opp mot radiatorer fra tidligere oljefyr, det er tillegg installert noen nye. Det er byttet sirkulasjonspumpe i januar 2025.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 2 stk. varmtvannstanker, en plassert i fyrrom og en i krypkjeller.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TG 2: Grunnet alder.

#### TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 2006.

TG 2:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. 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.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkert i tilbygget.

TG 2:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Dette skyldes trolig at det er tilbygget det opprinnelige huset og at det har blitt noen trykkforskjeller som har medført sprekker stedvis i grunnmuren. Dette vil trolig ikke utvikle seg videre da det har satt seg etter at det ble endret grunnmur når huset ble tilbygget.

Konsekvens/tiltak:

Det antas ikke at det er noe fare for videre utvikling slik det er i dag med det er viktig og følge med om det blir noen endringer i grunnmuren eller fundamenter, men siden det står på fjell antas at konstruksjonen står rolig nå.

Terrengforhold:

Bygningen legger på fjellgrunn og høyde over nærmeste vassdrag.

TG 2:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Ved hjørnet mot syd/øst er det svakt fall mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2:

Rørene er ca. 20 år gamle så de nærmer seg halve levertiden. Det kan påregnes at det kan oppstå problem med rørene men det er vanskelig å si noe om når det vil skje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**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**

På egen eiendom.

**Radonmåling**

TG 2:

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og byggene er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Diverse**

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

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

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Luft til vann radiatorer.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 83 227

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

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

**Gebyr Fakturert beløp i 2024**

Feiing 1 380,00 kr

Slam 3 051,00 kr

Vann 71 969,00 kr

Renovasjon 6 827,40 kr

Sum 83 227,40 kr

Vannavgift etter måler.

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 607 606.

### **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 681, bruksnummer 3 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 681, bruksnummer 9 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 681, bruksnummer 14 i Indre Østfold kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/681/3:

23.04.1896 - Dokumentnr: 900049 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:681 Bnr:1

Med flere bestemmelser

04.04.1924 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Eieren av nedre Grimsrud

03.05.1932 - Dokumentnr: 900133 - Jordskifte

26.05.1975 - Dokumentnr: 2752 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Dokumentnr: 900371 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

20.10.1863 - Dokumentnr: 900037 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:681 Bnr:5

17.03.1865 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:681 Bnr:4

01.10.1937 - Dokumentnr: 1494 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:681 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1324756 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0122 Gnr:81 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 209124 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:681 Bnr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest gjelder for tilbygg til bolig. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig boligbygg i våre arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

Den opprinnelige delen av våningshuset er registrert som annen SEFRAK-bygning. Det er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men kommunen, ved enhet for Byggesak, skal ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Sidebygningen/kårboligen, og tilbygget til våningshuset, er registrert med bygningstype 723: Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad.

Gården består av gbnr 681/3, 681/14 (samme areal som 681/3) og 681/9 (132 dekar) Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

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

Avløp: Privat avløpsanlegg.

Vei: Offentlig.

Pålegg fra kommunen:

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.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan : Uregulert.

Kommuneplan- navn: Kommuneplanens arealdel. PlanID 3014202101. Formål: - LNF Spredt boligbebyggelse,Nåværende. Hensynsone H320: Flomfare. 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. Se § 4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

### **Kommentar odelsrett**

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 990 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

201 100 (Omkostninger totalt)

217 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 207 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 209 800 (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 201 100

### **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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til

boligformål.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 21.000,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

### **Oppdragstaker**

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485  
Storgata 2, 1850 MYSEN

### **Salgsoppgavedato**

02.12.2025























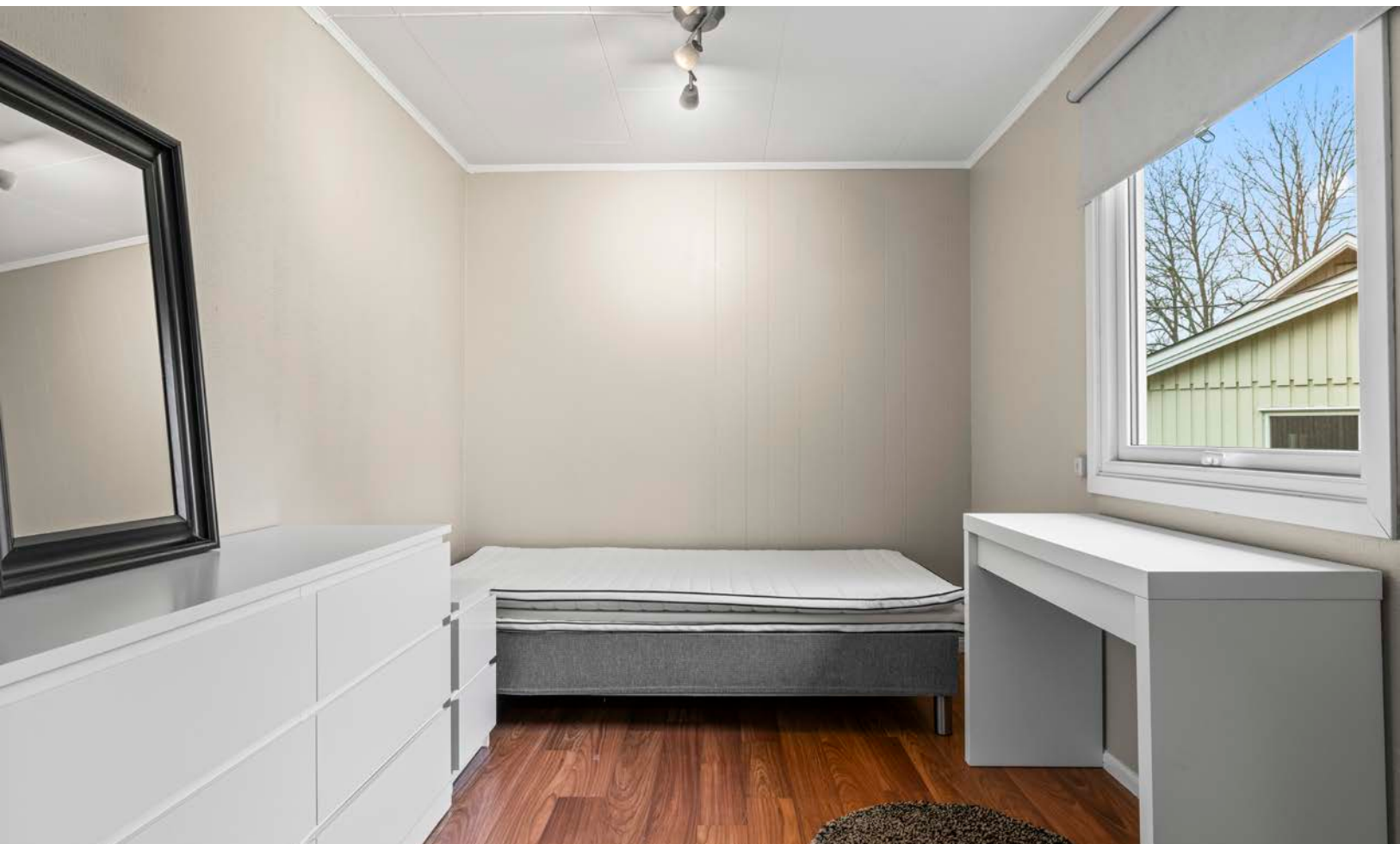








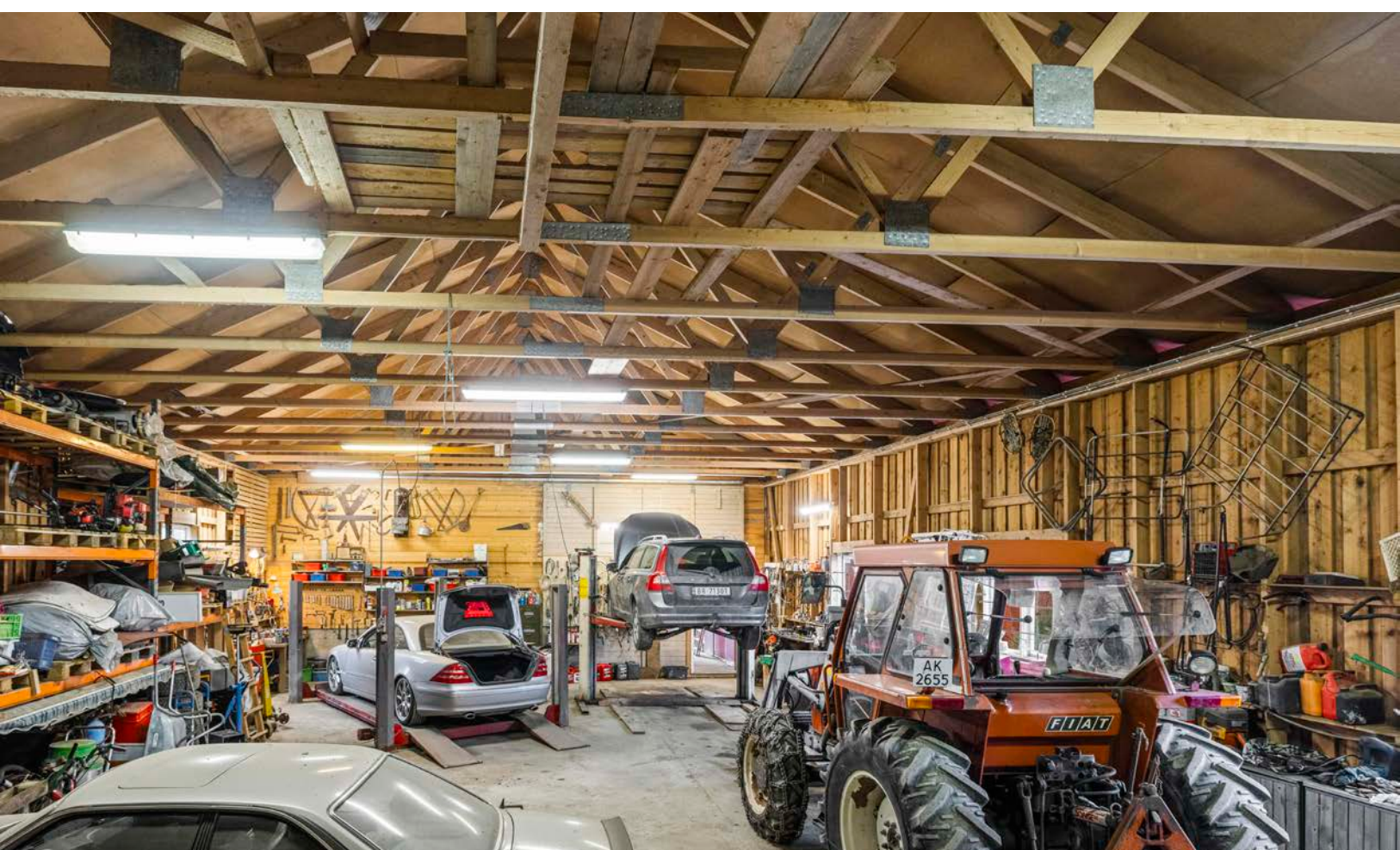










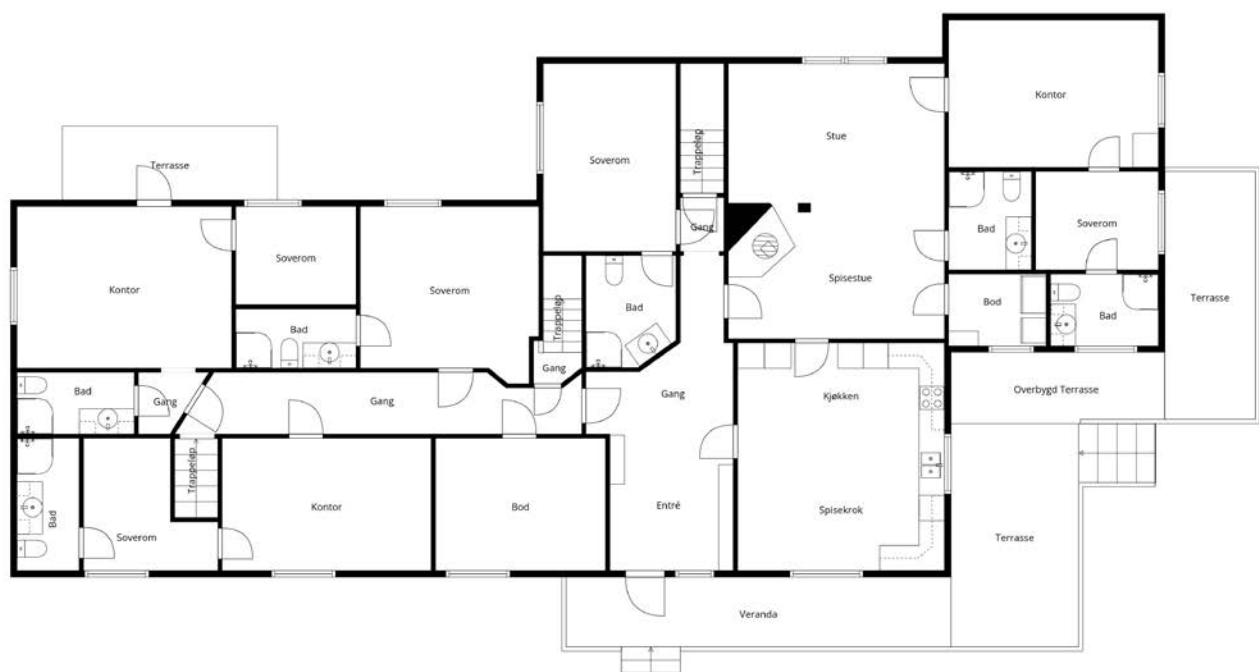










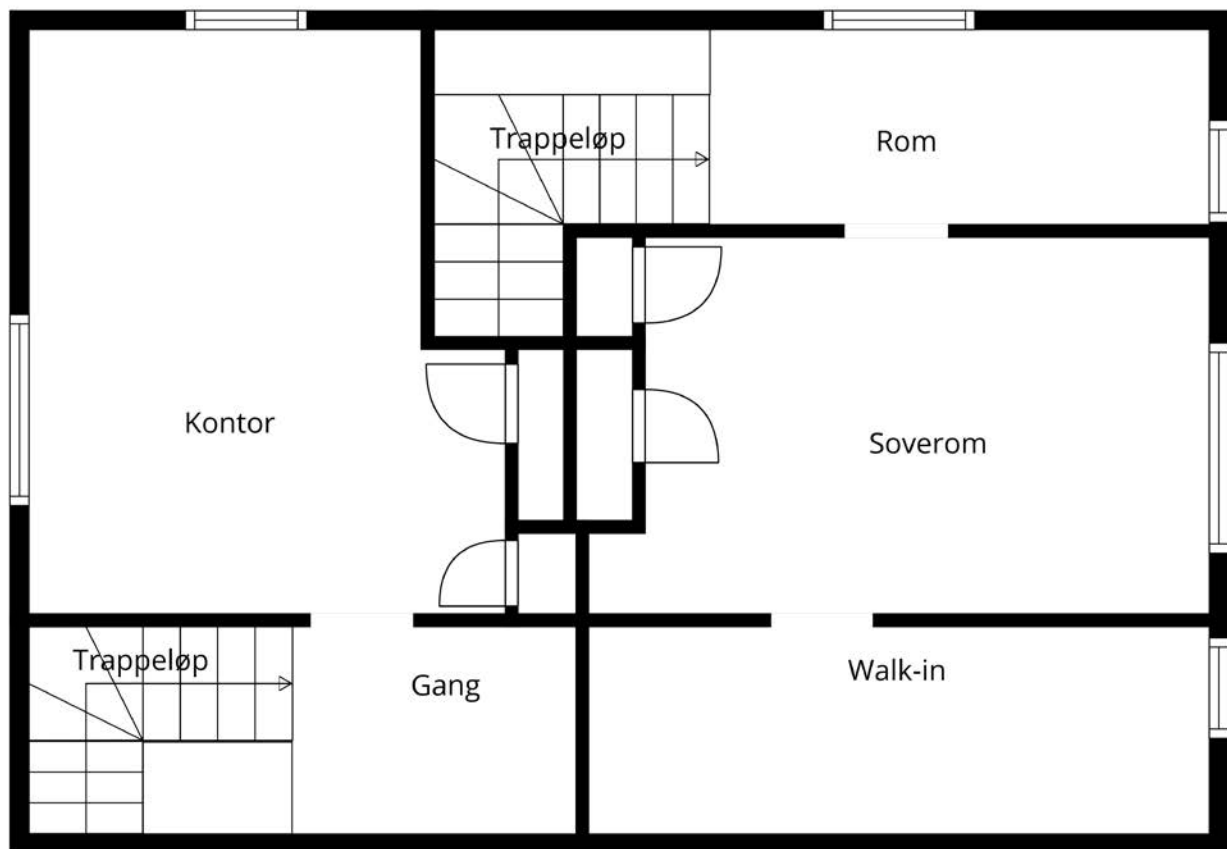


**FOTO**  
etatera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

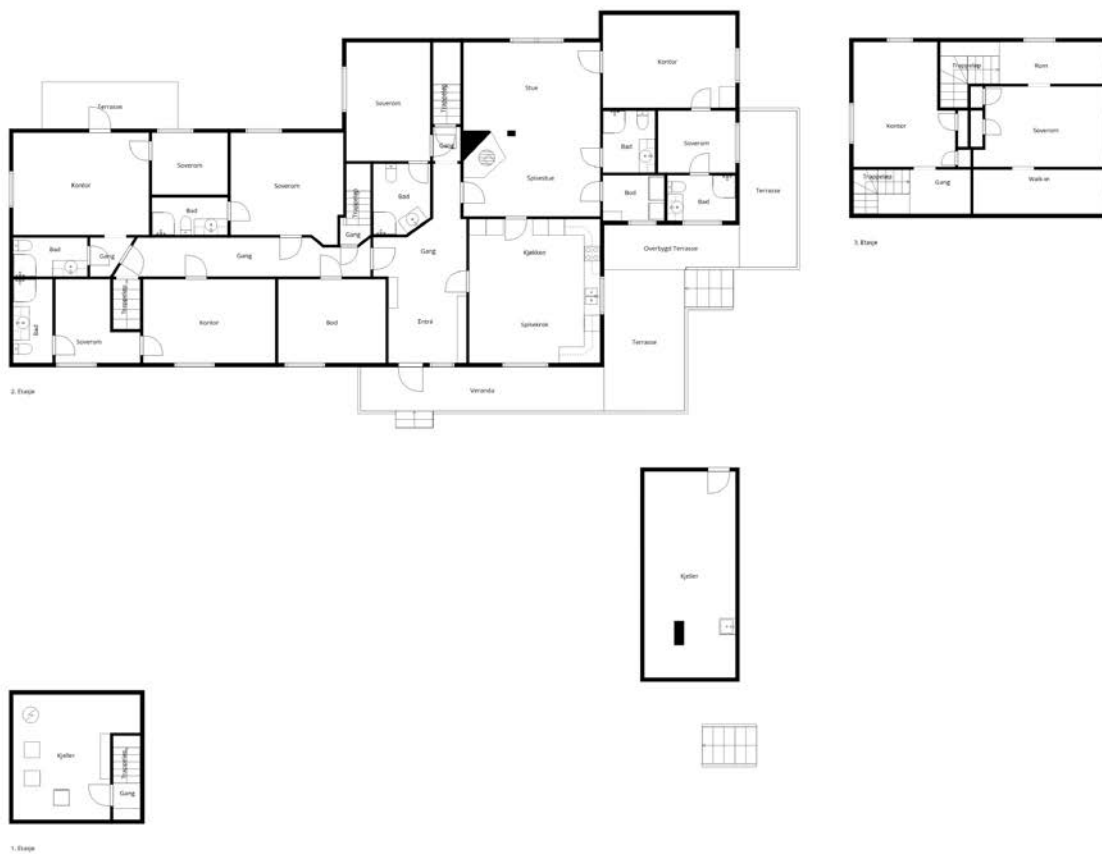


**FOTO**  
etotera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

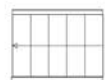
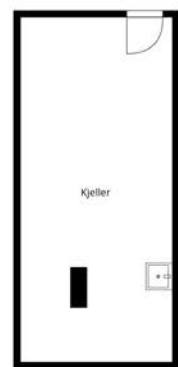


**FOTO**  
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**FOTO**  
etottera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar Tegning. Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# LANDBRUKSTAKST

## Grimsrud Øvre

Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Gnr 681: Bnr 3

3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Per Kristian Låche**

Telefon: 915 46 514

E-post: [laacheas@online.no](mailto:laacheas@online.no)

**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK

**Per Kristian Låche**

Vikenveien 316, 1870 ØRJE

Telefon: 915 46 514

Organisasjonsnr: 970 488 545

Dato befaring: 22.05.2025

Utskriftsdato: 26.06.2025

Oppdrag nr: 17995



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppdraget gjelder

Verditakst.

## Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

## Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdisetting

En spesiell eiendom som er ombygget og tilpasset en drift som institusjon. Det er mulig at det kan ta noe lenger tid å omsette eiendommen da den er tilpasset dagens drift og man bør finne noen som kan videreføre denne driften.

**Markedsverdi:** **Kr. 8 100 000**

ØRJE, 26.06.2025



Per Kristian Låche  
Takstmann  
Telefon: 915 46 514

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Rune Hilding Aaseby                                                                                                            |
| Takstingenør:      | Per Kristian Låche                                                                                                             |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 22.05.2025.<br>- Rune Hilding Aaseby. Eier. Tlf. 412 16 418<br>- Per Kristian Låche. Takstmann. Tlf. 915 46 514 |
| Revisjoner:        | Dato: 22.05.2025 Revidert 14.06.24 i samarbeide med Holter Prosjekt AS                                                         |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | Grimsrud Øvre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Eier:                | Rune Hilding Aaseby                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beliggenhet:         | Eiendommen ligger i et typisk landbruks område med hovedsakelig gårdsbruk og noe spredt boligbygging.<br>Ligger ved kommunal vei som går mellom Skjønhaug og Havnås.<br>Det er ca. 15km til nærmeste sentrum som er Mysen, der finnes det skoler, idrettsanlegg, kulturtilbud, forretninger, bank, post i butikk, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/ buss. Det er ca. 11 km til E-18 som går mellom Oslo og Stockholm. |
| Bebyggelsen:         | Eiendommen har 7 bygninger som er oppført på 1900-tallet, de er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert/oppusset.<br>Det består av våningshus/institusjonsbygning, sidebygning, verksted/vognskjul, låve, stabbur, Moelvenbrakke og vedskjul.                                                                                                                                                                                                |
| Konsesjonsplikt:     | Det er konsesjonsplikt på eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Adkomstvei:          | Det er adkomst til eiendommen via offentlig veinett                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tilknytning vann:    | Det er offentlig tilknytning av vann på eiendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tilknytning avløp:   | Kloakk går til tett tank som tømmes ved behov. Gråvann går til slamavskiller og videre til infiltrasjons grøft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Matrikkeldata  |                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD Gnr: 681 Bnr: 3                              |
| Hjemmelshaver: | Rune Hilding Aaseby, Kroksundveien 176, 1860 Trøgstad. 1/1 hjemmelshaver |
| Adresse:       | Bingenveien 330, 1860 Trøgstad                                           |
| Kommentar:     | Tilknyttede grunneiendommer gnr/bnr:<br>681/3<br>681/9                   |

| Kilder/vedlegg     |            |                           |           |       |         |
|--------------------|------------|---------------------------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde     | Dato       | Kommentar                 | Status    | Sider | Vedlagt |
| Egne observasjoner | 20.05.2025 | Befaring                  |           |       |         |
| Nibio.no           | 20.05.2025 |                           | Innhentet |       | Ja      |
| Eiendomsverdi.no   | 22.05.2025 |                           | Innhentet |       |         |
| Eier               | 20.05.2025 | Eier opplyste på befaring |           |       |         |

| Andre forhold |                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikring:   | Forsikringspapirer ikke kontrollert. Det forutsettes at eiendommen er forsikret. |

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
 Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
 Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
 Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
 Telefon: 915 46 514



| Eiendommens arealer     |            |              |
|-------------------------|------------|--------------|
| Fulldyrket jord         | daa        | 101,4        |
| Innmarksbeite           | daa        | 3,5          |
| Skog av høy bonitet     | daa        | 115,2        |
| Skog av middels bonitet | daa        | 78,5         |
| Skog av lav bonitet     | daa        | 92,0         |
| Uproduktiv skog         | daa        | 7,2          |
| Åpen jorddekt fastmark  | daa        | 1,9          |
| Bebyggd, vann, bre      | daa        | 8,9          |
| <b>Sum arealer:</b>     | <b>daa</b> | <b>408,6</b> |

## Beskrivelser

| Beskrivelser |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produksjon   | Dagens produksjon er korn med normalt avlings nivå, jorda egner seg også godt til grasproduksjon. Jorda er i dag bortleid og drives av en nabo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Odel         | Det hviler odel på eiendommen og dette er hensynstatt ved fastsettelse av verdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bonitet      | Det er en blanding av høy, middels og lav bonitet. Hoveddel er av høy bonitet som er på 115,2 dekar, lav 92 dekar og middels 78,5 dekar.<br>Det er en teig som ligger øst for tunet, på andre siden av Bingenveien, med gode avvirkningsforhold for dagens maskiner.<br>Eier opplyste på befaring at skogen er avvirket og det er noen felter som er ca. 3-4m høye, øvrige arealer er med lavere høyde. Arealer som er avvirket er plantet til, så det må påregnes ungsog pleie i årene fremover før det kan avvirket noe tømmer i skogen.<br>Det er ikke opplyst hvor mye som er innestående på skog konto. |
| Arrondering  | Det er 4 teiger på eiendommen, to vest for tunet og to nord/vest for tunet. Alle ligger inntil kjørbar vei beregnet for tunge kjøretøy så det er lett å komme til ved høsting og jordbearbeiding.<br>Jordene er svakt hellende.<br>Hele arealet ble grøftet i perioden 1950-1970. Nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført etterhvert og grøftesystemene opplyses å være i god stand.<br><br>Jordart består hovedsakelig av moldholdig lettleire og middels stiv leire.<br>Det er registrert floghavre på eiendommen men ugraset er under god kontroll.                                                   |

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus/institusjonsbygning

| Bygningsdata                                                                      |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Byggeår: 1918 Kilde: Tidligere takst<br><br>Tilbygg (i 1974) tilbygget<br>Tilbygg (i 1982) tilbygget og modernisert |

| Verdivurdering       |                                                                                                                                            |     |             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                           | Kr. | 8 256 000   |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)                                                | Kr. | - 3 500 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                                                                              | Kr. | 4 756 000   |
| Verdi:               |                                                                                                                                            | Kr. | 3 700 000   |
| Utleievurdering:     | Begrenset mulighet for utleie da dette er et bygg som er tilpasset institusjonsdrift, det er et begrenset marked for utleie av slike bygg. |     |             |

| Arealer      |                    |                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar                                                                                                                          |
| Kjeller      | 25                 | Fyrrom/vaskerom                                                                                                                    |
| 1. etasje    | 286                | 5 stk. oppholdsrom, 5 stk. soverom, 5 stk. bad, felles oppholdsrom, felles kjøkken m/kjølerom, bad, hall, gang, trapperom, soverom |
| 2. etasje    | 60                 | Kontor, trapperom, lager 1, lager 2, soverom                                                                                       |
| Sum bygning: | 371                |                                                                                                                                    |

| Kommentar areal                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Areal er hentet fra tidligere takst |  |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus/institusjonsbygning                                                                                                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Direkte fundamentering</b>                                                                                                                                                                                                                        |  |
| Betong fundamenter, gråsteinsmur og Leca på fjellgrunn, krypkjeller har adkomst fra luke mot grunnmur i kjeller, kjellerdel under deler av bygget har lav høyde krypkjeller (ikke adkomst)                                                           |  |
| <b>Frittbærende dekker</b>                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Frittbærende dekker er hovedsakelig trebjelkelag, isolert med mineral ull. Det er enkelt deler med stubblofts leire, i deler er det støpt etasjeskille mot kjeller.                                                                                  |  |
| <b>Yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Yttervegger over grunnmur er trevegger - reisverk med utvendig panel. Det er laft noen steder i den eldre delen av bygget. .                                                                                                                         |  |
| <b>Takkonstruksjoner</b>                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Bærekonstruksjonen i taket er i tre sperretak, saltak. Dette var en vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet. Loft med adkomst via luke i gavl i opprinnelig del. Eier har opplyst at det er etterisolert på loft. Loftsarealer er ikke inispisert. |  |
| <b>Vinduer</b>                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Alle vinduskarmer/rammer i tre. Isolerglass. 2-lags glass.                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Ytterdører og porter</b>                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Malt tredør.                                                                                                                                                                                                                                         |  |

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
 Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
 Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
 Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
 Telefon: 915 46 514



|                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Innvendige dører</b>                                                                                                                                                                       |
| Formpressede hvite dører                                                                                                                                                                      |
| <b>Overflater på innvendige gulv</b>                                                                                                                                                          |
| Tregulv, laminat og vinylbelegg.                                                                                                                                                              |
| <b>Overflater på innvendige vegger</b>                                                                                                                                                        |
| Hovedsakelig panel, malt panel og malte plater.                                                                                                                                               |
| <b>Overflater på innvendig himling</b>                                                                                                                                                        |
| Malte plater og malt panel.                                                                                                                                                                   |
| <b>Trapper og ramper</b>                                                                                                                                                                      |
| Trapper og ramper, terrasse i trykkimpregnet utførelse.                                                                                                                                       |
| <b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>                                                                                                                                                       |
| Det er to piper i bygget, den ene er i følge eier ikke i bruk.<br>Vedovn i kjøkken/stue med glass dør.<br>Pipe er ikke kontrollert av takstmann, da dette må gjøres av autorisert feier.      |
| <b>Kjøkkeninnredning</b>                                                                                                                                                                      |
| Kjøkken med god benkeplass og integrerte hvitevarer.                                                                                                                                          |
| <b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>                                                                                                                                                       |
| Består av 1 stk. wc, 1 stk. vask og dusjkabinett til hver boenhet. Bad tilknyttet fellesdel med wc, vask og dusj. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin i kjeller og 2 stk. varmtvannsbereder. |
| <b>Brannslukking, generelt</b>                                                                                                                                                                |
| Sentralt brannvarslingsanlegg med rømningsplan utarbeidet av Stendi.<br>Varsling i soverom og oppholdsrom.                                                                                    |
| <b>Andre installasjoner, generelt</b>                                                                                                                                                         |
| Det er et varmeanlegg montert i kjellerrom med luft til vann system, varmfordeling til bygget via radiatorer.                                                                                 |

## Låve

| Bygningsdata                                                                        |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Byggeår: 1942 Kilde: Opplyst av eier.<br><br>Tilbygg (i 1952) Fjøs |

| Verdivurdering       |                                                                                                                                                                   |     |             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                  | Kr. | 5 016 000   |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)                                                                       | Kr. | - 2 640 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                                                                                                     | Kr. | 2 376 000   |
| Verdi:               |                                                                                                                                                                   | Kr. | 650 000     |
| Utleievurdering:     | Det er begrenset mulighet til utleie av låven i sin helhet da den er med stolper og kjøring i 2.etg, hadde vært enklere for utleie hvis den hadde vært stolpefri. |     |             |

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
Telefon: 915 46 514



| Arealer      |                    |                                                                                 |
|--------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar                                                                       |
| 1. etasje    | 370                | Fjøs med deler av kuinnredning, tre grisebinger i fjøs. Underlåve og to staller |
| Kjørebro     | 120                |                                                                                 |
| Sum bygning: | 490                |                                                                                 |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

#### Bygning, generelt

Betong fundamenter i fjøsdel, stall og fundamenter til låvebru.  
Vegger av teglsten i fjøsdel, ellers reisverk kledd med stående trepanel.  
Saltak kledd med stålplater. En tradisjonell kjørebro låve.  
Det er en møkkakjeller under stall og en under fjøsdel

### Stabbur

#### Bygningsdata



Byggeår: 1927 Kilde: I tidligere takst.

#### Verdivurdering

|                      |                                                                                             |     |           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | Kr. | 540 000   |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 320 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                               | Kr. | 220 000   |
| Verdi:               |                                                                                             | Kr. | 60 000    |
| Utleievurdering:     | Begrenset mulighet for utleie da det er et lite bygg.                                       |     |           |

#### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
|--------------|--------------------|-----------|
| 1. etasje    | 27                 | lagerrom  |
| 2. etasje    | 27                 | lagerrom  |
| Sum bygning: | 54                 |           |

#### Kommentar areal

Areal fra tidligere takst.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

#### Bygning, generelt

Et typisk stabbur i to etasjer, stående på stabber av betong med betong trapp fra bakke plan. Ellers er det trebjelkelag, reisverksvegger og saltak dekket med korrugerte plater.

## Sidebygning

### Bygningsdata



Byggeår: 1977 Kilde: Tidligere takst

### Verdivurdering

|                      |                                                                                                                                                                                                               |     |           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                              | Kr. | 2 134 000 |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)                                                                                                                   | Kr. | - 770 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 1 364 000 |
| Verdi:               | Nedskrevet gjenskaffelseverdi.<br>For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. | Kr. | 1 300 000 |

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar                                           |
|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Kjeller      | 28                 | Bod 1, bod 2                                        |
| 1. etasje    | 80                 | Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, entré, 3 soverom |
| Sum bygning: | 108                |                                                     |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Sidebygning

#### Direkte fundamentering

Opprinnelig enebolig oppført med betong grunnmur, senere tilbygget med pilarer som fundamenter.

#### Frittbærende dekker

Frittbærende dekke mellom 1.etg og underetasje er av betong, trebjelkelag i delen som har pilarer som fundamentering.

#### Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er trevegger - reisverk med utvendig panel.

#### Takkonstruksjoner

Bærekonstruksjonen i taket er i tre sperretak, saltak. Dette var en vanlig byggemåte på oppførings tidspunktet. Det er kledd med metall steinplater. Overbygget inngangsparti.  
 Loftet er ikke inspisert.

#### Overflater på innvendige gulv

Vinyl og laminat.

#### Overflater på innvendige vegger

Malte plater, malt panel.

#### Overflater på innvendig himling

Malte flater.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe med to tilkoblede ildsteder, ett i gangen og ett i stuen.

#### Kjøkkeninnredning

Enkel kjøkkeninnredning med fliser over benk.

#### Innredning og garnityr for våtrom

1.etg: Wc, 2 vasker, dusj og opplegg for vaskemaskin.  
 Kjeller: Dusj, vask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

## Verksted

### Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: I tidligere takst.

Tilbygg (i 1995) Verksted

### Verdivurdering

|                      |                                                                                             |     |           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | Kr. | 1 458 000 |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 450 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                               | Kr. | 1 008 000 |
| Verdi:               |                                                                                             | Kr. | 900 000   |
| Utleievurdering:     | Gode muligheter for utleie da det er store porter og et stort verksted.                     |     |           |

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar               |
|--------------|--------------------|-------------------------|
| 1. etasje    | 243                | Verksted og redskapsrom |
| Sum bygning: | 243                |                         |

### Kommentar areal

Areal fra tidligere takst.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Verksted

#### Bygning, generelt

Bygget i år 1987, tilbygget i 1995.

Betong fundamenter, støpt plate på mark, yttervegger reisverk kledd med vindplater og trepanel som fasade. Tak med saltak konstruksjon med prefabrikerte takstoler, belagt med profilert stålplater. Foldeport i gavlvegg og en skyveport av tre på langvegg mot vest.

Verksted delen er isolert, det var tidligere en korntørke i lagerdel men den er demontert i dag.

Det er innlagt strøm og det er godt med lys.

Bygningen er i god stand og har god nytte verdi for dagens drift.

## Vedskjul

### Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Antatt byggeår

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
 Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
 Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
 Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
 Telefon: 915 46 514



| Verdivurdering       |                                                                                                                                                                                                               |     |          |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                              | Kr. | 124 000  |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)                                                                                                                   | Kr. | - 60 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 64 000   |
| Verdi:               | Nedskrevet gjenskaffelseverdi.<br>For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. | Kr. | 30 000   |

| Arealer      |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
| 1. etasje    | 31                 |           |
| Sum bygning: | 31                 |           |

| Kommentar areal            |
|----------------------------|
| Areal fra tidligere takst. |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedskjul                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bygning, generelt</b>                                                                                                              |
| Pilarer på det meste av fundamentering, reisverksvegger kledd med panel. Saltak kledd med stålplater.<br>Inneholder lagerrom for ved. |

## Moelvenbrakke

| Bygningsdata                                                                        |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Byggeår: 1950 Kilde: Antatt bygge år |

| Verdivurdering       |                                                                                                                                                                                                               |     |          |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Normale byggekostn.: | Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                              | Kr. | 130 000  |
| Fradrag:             | Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)                                                                                                                   | Kr. | - 70 000 |
| Teknisk verdi:       | Teknisk verdi                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 60 000   |
| Verdi:               | Nedskrevet gjenskaffelseverdi.<br>For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. | Kr. | 30 000   |

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
Telefon: 915 46 514



| Arealer      |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m² | Kommentar |
| 1. etasje    | 13                 |           |
| Sum bygning: | 13                 |           |

| Kommentar areal            |
|----------------------------|
| Areal fra tidligere takst. |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Moelvenbrakke                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bygning, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                               |
| Fundamenter med murblokker på fjell. Det har vært en eldre mur som er benyttet under deler av brakken. Ellers er det trebjelkelag, reisverksvegger kledd med panel og saltak kledd med stålplater. Isolert, inneholder kjøkkenkrok og to sengeplasser. |

## Utvendige forhold

| Konstruksjoner utendørs                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bearbeidet terreng, generelt</b>                                                                                       |
| Det er gruset plass til parkering ved våningshus og låve. Ellers er det plen med en del beplantning med trær og frukttrær |

## Andre verdikomponenter

| Verdikomponenter                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Dyrket mark</b>                 | <p>Avkastningsnivå antas å ligge på 450 kg bygg pr dekar. 1 020 000</p> <p>Avkastningskalkyle for dyrket mark:</p> <p>Salg av bygg 450 kg a kr 3,60 kr 1 620,-</p> <p>Areal og kulturlandskapstillegg kr 380,-</p> <p>Sum inntekter kr 2000,-</p> <p>Kostnader:</p> <p>Så Korn, gjødsel, kalk, plantevern, frakt kr 570,-</p> <p>Maskin kostnader kr 550,-</p> <p>Arbeids kostnader kr 490,-</p> <p>Sum kostnader kr 1 610,-</p> <p>Grunnrente pr. dekar kr 390,-</p> <p>Det legges til grunn grunnrente kr 390 pr dekar/år</p> <p>Konsesjonsloven angir kapitaliseringsrente på 4 %</p> <p>Dette gir en verdi på dyrka mark kr 9750,- pr dekar.</p> <p>Samlet verdi framkommer som følger: 104,9 dekar x 9750 kr/ dekar = 1 022 775,-</p> |                  |
| <b>Skog</b>                        | <p>Det er fremlagt en eldre driftsplan for skogen. Skogen er i hovedsak hugget ut så det må påregnes planting og ungsog pleie en periode fremover.</p> <p>Verdien settes ut ifra normale priser i området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 420 000          |
| <b>Sum andre verdikomponenter:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1 440 000</b> |

## Sammendrag verdiberegning

| Sammendrag verdikomponenter    |                                |            |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| <b>Bygninger ol:</b>           | Våningshus/institusjonsbygning | Kr.        | 3 700 000        |
|                                | Låve                           | Kr.        | 650 000          |
|                                | Stabbur                        | Kr.        | 60 000           |
|                                | Sidebygning                    | Kr.        | 1 300 000        |
|                                | Verksted                       | Kr.        | 900 000          |
|                                | Vedskjul                       | Kr.        | 30 000           |
|                                | Moelvenbrakke                  | Kr.        | 30 000           |
| <b>Andre verdikomponenter:</b> | Dyrket mark                    | Kr.        | 1 020 000        |
|                                | Skog                           | Kr.        | 420 000          |
| <b>Samlet verdi:</b>           |                                | <b>Kr.</b> | <b>8 110 000</b> |

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
Telefon: 915 46 514



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Ett av badene



Varmesentral i kjeller.



Kjøkken i en avdeling



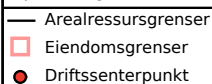
Del av skog

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3  
Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche  
Vikenveien 316, 1870 ØRJE  
Telefon: 915 46 514



Del av dyrket mark



# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 gnr. 681, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 441 m<sup>2</sup> BRA-i: 419 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 12020-1283

Referansenummer: YT1418

Autorisert foretak: Per Kristian Låche

Sertifisert Takstingeniør: Per Kristian Låche



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

## Norsk takst

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



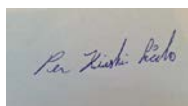
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Per Kristian Låche

### Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset har fungert som institusjonsbygning, oppført i 1918 med ombygging og modernisering etter behov. Det gis hovedsakelig tilstandsgrad 2 grunnet alder og noe slitasje. Eneboligen er fra 1977 og har nyere kjøkken og nytt bad. Eier opplyser at overflater vegg/tak er malt etter at siste leieforhold ble avsluttet i juni/juli 2025. Det gis tilstandsgrad 1 og 2. Begge husene er godt vedlikeholdt.

## Våningshus - Byggeår: 1918

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtak i eldre del, antatt at denne er fra 1980/90-tallet. Tilbygget har tekking med profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2. etg ut på taket i tilbygget del fra år 2008. Foliebelagte stålrenner og beslag. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldre delen og reisverk på tilbygget i år 2006. Fasade/kledning har tømmermanns panel. Det ble i følge eier byttet skadede bord for ca. 2 år siden, fasaden ble da også malt. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra bygge år. Tilbygget har sperrekonstruksjon fra år 2006. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer i bygget, noen er eldre fra 1980-tallet men de fleste er nyere fra perioden 2013-2025. Det ble ikke avdekket punkterte vinduer på befaringen. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse dør med glassfelt fra kontor til plattform som ligger mot terreng, denne ligger så lavt at den ikke trenger rekkverk i forhold til gjeldende forskrifter. Terrasse i forbindelse med inngangsdør med trapp til terreng, i trykkipregnet utførelse. Trappen til terreng er vurdert i egen post for utvendige trapper. Trapp fra hoveddør til terreng i trykkipregnet utførelse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og betong i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over fyrrom. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU. Boligen har mursteinspipe. Det ble montert stålppe innvendig i teglppe i år 2022. Godkjent av feier i år 2022 med ildsted og ppe i forhold til brann avstander på ovn, feiluke og antall sider av ppe som er frie og ikke kledd inn. Det er peisovn med glassdør i stue. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Det er to trapper opp til rom i 2. etg, disse har tette trinn grunnet at de fungerer som brannskille mellom brannceller i bygget. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. De er antatt byttet etter behov så det er noen eldre og noen nyere dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har panelplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende kontor.

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

#### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

#### Bad 3

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 81.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

#### Bad 4

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

## Bad 5

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 84.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

## Bad 6

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mellom bad og tilstøtende lager.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Med ventiler i rom og mekanisk avtrekk for våtrom.

Det er installert varmepumpe type Mitsubishi 9kw fra luft til vann.

Den er plassert i fyrrom i kjeller og er koblet opp mot radiatorer fra tidligere oljefyr, det er tillegg installert noen nye. Det er byttet sirkulasjonspumpe i januar 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 2 stk.

varmtvannstanker, en plassert i fyrrom og en i krypkjeller.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Brannvarslings anlegg i bygget med seriekoblede røykvarslere i hver branncelle. Røykvarsler i krypkjeller og 6 kg brannslukker i hver etasje.

Anlegget er fra år 2006

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2006.

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkert i tilbygget.

Bygningen legger på fjellgrunn og høyde over nærmeste vassdrag.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken er av betong. Det er ikke gitt tilstandsgrad på anlegget da dette er nedgravd og dermed ikke mulig og gi en riktig vurdering av dette. Eier opplyser at det er 5 stk. septiktanker.

Det er oljetank i stål. Eier opplyser at denne er plumbert og ute av drift.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Foliebelagte stålrenner og beslag

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig kledning er det byttet råte skadede bord og fasaden er malt i år 2022.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra perioden 1987 - 2018, de har blitt byttet ved behov og når deler av huset har blitt pusset opp.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Overbygget terrasse ved inngangsdør, med trapp til terreng  
Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkipregnet utførelse

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er malt i alle rom unntatt vegger på badet. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har elementpipe. Det er montert vedovn i stue og gang. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler av huset er oppført på betong pilarer, så det er god lufting under huset i den delen.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører er i følge eier byttet i de senere år.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Badet er pusset opp i år 2025 med nytt belegg, våtromsplater, innredning og dusjkabinett.

Veggene har våtromsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Røykvarslere og 6 kg brannslukker.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Siden det ikke er synlig på befaring er det ikke gitt noen tilsyns grad, kun visuell befaring utvendig

Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har betong grunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført med pilarer.

Fjell grunn

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Samme som hovedhus da de har felles avløp. Dette er ikke vurdert her siden det er vurdert på hovedhus. Det er oljetank i stål. I følge eier er denne plombert. Tilstanden er ikke vurdert utover det.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er endret rominndeling i forhold til byggetegninger

## Våningshus

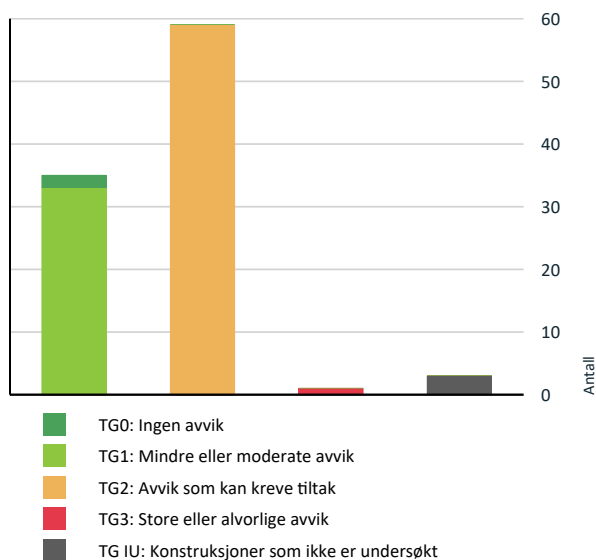
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret rominndeling og det er en utvidelse av utvendig trapp/terrasse ved inngangs dør.

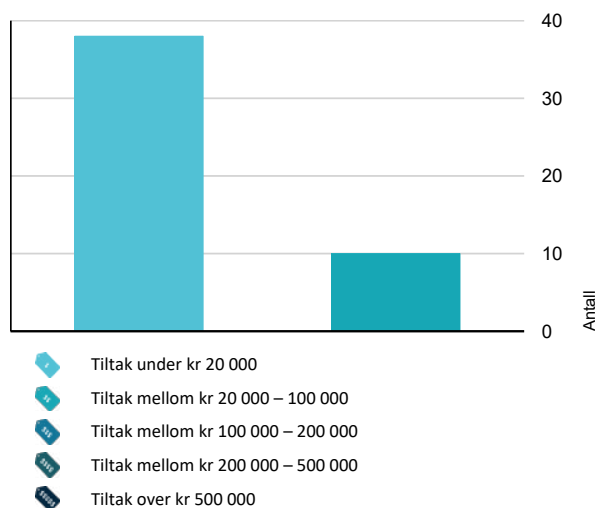
Det foreligger ferdigattest for tilbygget 20.04.2007. Det er ingen ferdigattest for det opprinnelige huset da det er oppført før år 1965.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|                                                          |                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Kryp kjeller                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |

|                                                            |                             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1977

### Kommentar

I følge tidligere takst

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1985

Tilbygget

Inndelt i flere rom.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



### Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag

Årstall: 2006

Kilde: Eier



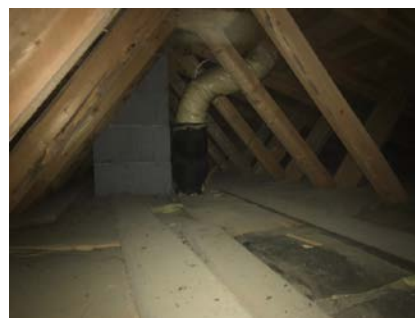
### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utevendig kledning er det byttet råte skadede bord og fasaden er malt i år 2022.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra perioden 1987 - 2018, de har blitt byttet ved behov og når deler av huset har blitt pusset opp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

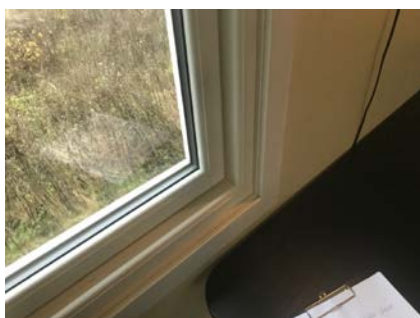
Grunnet alder på de eldste vinduene kan det oppstå punkteringer eller andre skader grunnet alder. Vinduene er godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbare tiltak med vinduene.

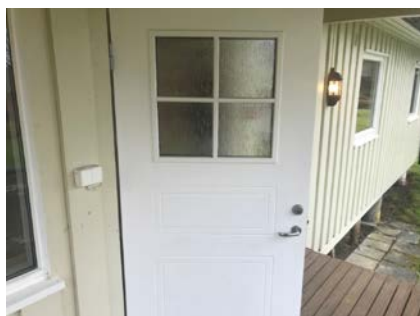
# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse ved inngangsdør, med trapp til terreng

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra overbygget inngangsparti til terreng, i trykkimpregnet utførelse

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er malt i alle rom unntatt vegger på badet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er montert vedovn i stue og gang.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

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

Det kommer noe fukt inn ved vanninntak til huset, dette følger gulvet ned til sluket. Det er også noe fukt skjolder på gulv og vegger generelt.

### 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.

Dette antas ikke gjør noe skade på konstruksjoner da det er utført i mur betong. Det er viktig at det luftes godt i kjeller så det ikke oppstår mugg/sopp.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler av huset er oppført på betong pilarer, så det er god lufting under huset i den delen.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører er i følge eier byttet i de senere år.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Badet er pusset opp i år 2025 med nytt beleg, våtromsplater, innredning og dusjkabinett.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusjkabinettet.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

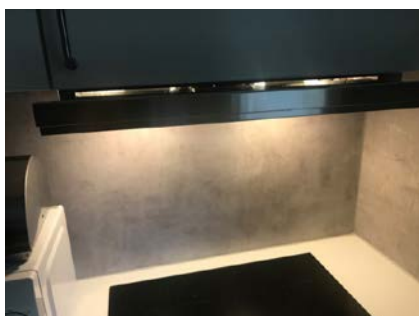


## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

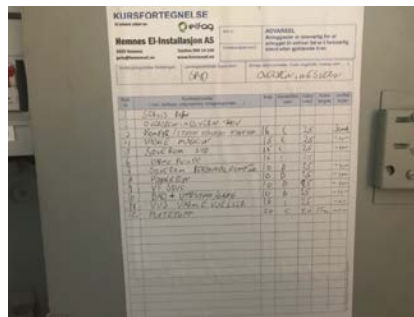
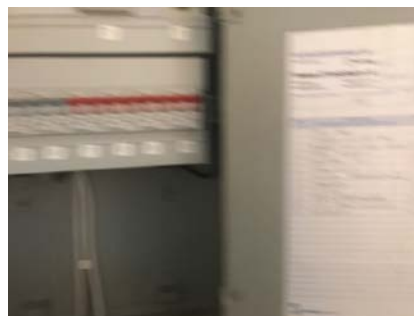
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det er vært eltilsyn på eiendommen, den ble avsluttet 27.04.2023 med godkjent rapport.



## 1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Røykvarslere og 6 kg brannslukker.

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** Bygget er koblet til felles brannvarslings anlegg med hovedhuset.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Siden det ikke er synlig på befaring er det ikke gitt noen tilsyns grad, kun visuell befaring utvendig

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1977.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført med pilarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er variasjoner på retthet på delen med søyler som fundamenter, en del av disse er skjeve og ute av lodd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det har ingen praktisk betydning annet at det er synlige skjevheter på søyler. Det ser ut til at de har satt seg så det vurderes som om det ikke er fare for at dette utvikler seg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 0 Terrengforhold

Fjell grunn

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG IU Septiktank

Septiktanken er av betong. Samme som hovedhus da de har felles avløp. Dette er ikke vurdert her siden det er vurdert på hovedhus.

### TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål. I følge eier er denne plombert. Tilstanden er ikke vurdert utover det.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

### Byggeår

1918

### Kommentar

I følge tidligere takst

### Anvendelse

Institusjonsbygning.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |             |                                                                                                   |
|------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Tilbygg     | Bygget på beboelsesrom , oppholdsrom ,kjøkken.                                                    |
| 2022 | Vedlikehold | Bygningen er det utført vedlikehold hele tiden med innleid hjelp eller med vaktmester i perioder. |



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedtak i eldre del, antatt at denne er fra 1980/90-tallet. Tilbygget har tekking med profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra vindu i 2.etg ut på taket i tilbygget del fra år 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er en del bulker på takplater, antatt at dette skyldes at noen har gått på taket. Det er stedvis slitasje på maling på platene.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Hjørne mot syd/øst har manglende fall fra grunnmur og ut til terreng, vann kan derfor renne mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Endre terreng så det blir fall bort fra huset.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldre delen og reisverk på tilbygget i år 2006.

Fasade/kledning har tømmermanns panel. Det ble i følge eier byttet skadede bord for ca. 2 år siden, fasaden ble da også malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra bygge år. Tilbygget har sperrekonstruksjon fra år 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkert hvordan dampspærre er utført da den ligger på varm side av isolasjonen, om det er hull eller lignende og om det er damp sperre over hele lofts delene.

Det var ingen synlige tegn til skader på befaringen, men det kan forekomme at det ikke er tettet tilstrekkelig rundt rørledninger eller rør uten at dette har medført synlige skader.



## 1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er varierende alder på vinduer i bygget, noen er eldre fra 1980-tallet men de fleste er nyere fra perioden 2013-2025. Det ble ikke avdekket punkterte vinduer på befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



## 1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse dør med glassfelt fra kontor til platting som ligger mot terreng, denne ligger så lavt at den ikke trenger rekkverk i forhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dette er på hoveddør.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i forbindelse med inngangsdør med trapp til terreng, i trykkipregnet utførelse. Trappen til terreng er vurdert i egen post for utvendige trapper.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen går noe opp og ned anatt at dette skyldes tele som har løftet fundamentene i deler av tressen som medfører dette. Dette aviket er så det går og bruke terrassen men det har skjeveter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra hoveddør til terreng i trykkimpregnert utførelse.

Årstall: 2006

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og betong i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er noen hakk og riss i overflater etter bruks slitasje, dette er ikke store skader og kan eventuelt flekkmales som utbedring.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over fyrrom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er stadvis noe skjevheter i bygget, dette er antatt setninger fra bygget var nytt. Dette er nok ikke noe som utvikler seg videre da det er stabilt i dag.

### 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Betong plate på mark i kjeller, her er det noe fukt utslag på gulv og vegger. Det er et sluk i rommet som leder til grunn. Eier opplyste at det ble drenert om i år 2016 så disse skjolder stammer fra før det i følge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt skjolder på gulv/vegger, dette er fra tidligere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fall til sluk så eventuelt vann fra varmepumpe eller vaskemaskin vil renne ned i sluk. Dette vannet vil ikke skade konstruksjonene, men være synlig på overflaten.

## TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det ble montert stålpipes innvendig i teglpipe i år 2022. Godkjent av feier i år 2022 med ildsted og pipe i forhold til brann avstander på ovn, feieluke og antall sider av pipe som er frie og ikke kledd inn. Det er peisovn med glassdør i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

Isolering rundt rør i kjeller er delvis oppspist av gnagere (antatt mus). Eier har kontaktet firma for skadedyr bekjempelse for å få bort skadedyr i rommet.

Det er registrert en del fukt som følger fjellet under huset, så det er viktig at det luftes godt i krypkjelleren for å unngå at det blir kondens og fukt som kan trenge videre opp i bygget. Det er ventiler i vegger og eier opplyser at man også bruker døren som lufting i fuktige perioder av året.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



Krypkjeller med tilgang fra luke i vegg ved trapp til fyrrom.



Kryp kjeller med tilgang via dør til terreng.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det er to trapper opp til rom i 2.etg, disse har tette trinn grunnet at de fungerer som brannskille mellom brannceller i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er noe bruksslitasje i trapper, dette kan utbedres ved overmaling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. De er antatt byttet etter behov så det er noen eldre og noen nyere dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss i belegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

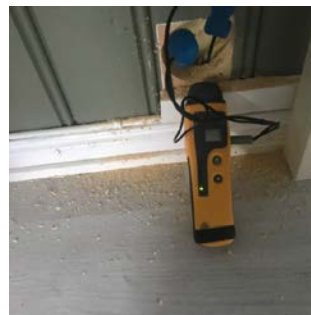
Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og tilstøtende kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegget

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 3

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 3

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 3

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 81.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegget

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 3

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 3

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 3

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 3

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 4

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 4

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 4

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegget

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegget noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 4

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 4

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 4

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 4

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 5

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 5

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 5

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 84.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegg

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 5

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 5

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 5

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 5

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at vegger til badet ligger til brann skillevegger noe som ville med ført brudd på branncelle. Det er utført hulltaking i to bad som er bygget på samme tid med samme utførelse da tilbygget ble oppført. I disse badene ble det målt verdier på 6% og 7% noe som er normalt for slike konstruksjoner. Det antas at dette er likt som de andre når det gjelder fukt nivå da det bygget samtidig.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 6

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 6

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på veggplater utover normalt. Det er benyttet panelplater som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom. Rommet fungerer da det er kun mindre overflateskader på platene og det er installert dusjkabinett i rommet. Etter datidens gjeldene tekniske forskrift skal det benyttes fukt bestandige overflatematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens i dag men man må følge med så det ikke oppstår lekkasje fra rommet. Grunnet alder nærmer det seg utskifting/oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 6

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Fall mot sluk er etter tek97 som sier tilstrekkelig fall mot sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i belegg

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å følge med så det ikke oppstår hull i belegg noe som kan medføre skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 6

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 6

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1.ETASJE > BAD 6

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD 6

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mellom bad og tilstøtende lager. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

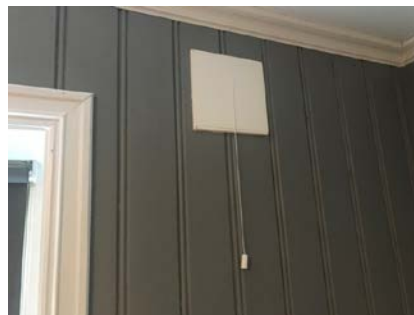


## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Med ventiler i rom og mekanisk avtrekk for våtrom.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier



## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type Mitsubishi 9kw fra luft til vann. Den er plassert i fyrrom i kjeller og er koblet opp mot radiatorer fra tidligere oljefyr, det er tillegg installert noen nye. Det er byttet sirkulasjonspumpe i januar 2025.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 2 stk. varmtvannstanker, en plassert i fyrrom og en i krypkjeller.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

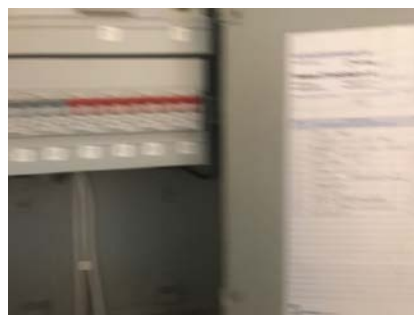
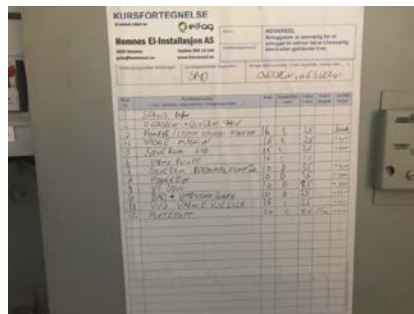
**År 2005 ble det installert elektrisk anlegg i tilbygget og det ble oppgradert i det eksisterende huset.**

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Tilsynsrapport avsluttet godkjent 27.04.2023. Da det er ukjent om det finnes samsvars erklæring for alt som er utført på det elektriske anlegg blir det gitt tg. Hvis det forefinnes samsvar erklæringer på alt arbeid vil det gi tg1.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 forenklete 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.*

Brannvarslings anlegg i bygget med seriekoblede røykvarslere i hver branncelle. Røykvarsler i krypkjeller og 6 kg brannslukker i hver etasje. Anlegget er fra år 2006

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?  
**Ukjent** Anlegget er direkte tilkoblet alarmsentral. Anlegget er ikke testet på befaringen, eier opplyser at det er i orden og testes årlig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkert i tilbygget.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dette skyldes trolig at det er tilbygget det opprinnelige huset og at det har blitt noen trykkskjellinger som har medført sprekker stedvis i grunnmuren. Dette vil trolig ikke utvikle seg videre da det har satt seg etter at det ble endret grunnmur når huset ble tilbygget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det antas ikke at det er noe fare for videre utvikling slik det er i dag med det er viktig og følge med om det blir noen endringer i grunnmuren eller fundamenter, men siden det står på fjell antas at konstruksjonen står rolig nå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 2 Terrengforhold

Bygningen legger på fjellgrunn og høyde over nærmeste vassdrag.

### Vurdering av avvik:

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

Ved hjørnet mot syd/øst er det svakt fall mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørene er ca. 20 år gamle så de nærmer seg halve levertiden. Det kan påregnes at det kan oppstå problem med rørene men det er vanskelig å si noe om når det vil skje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

## ! TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken er av betong. Det er ikke gitt tilstandsgrad på anlegget da dette er nedgravd og dermed ikke mulig og gi en riktig vurdering av dette. Eier opplyser at det er 5 stk. septiktanker.

## ! TG IU Oljetank

Det er oljetank i stål. Eier opplyser at denne er plombert og ute av drift.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

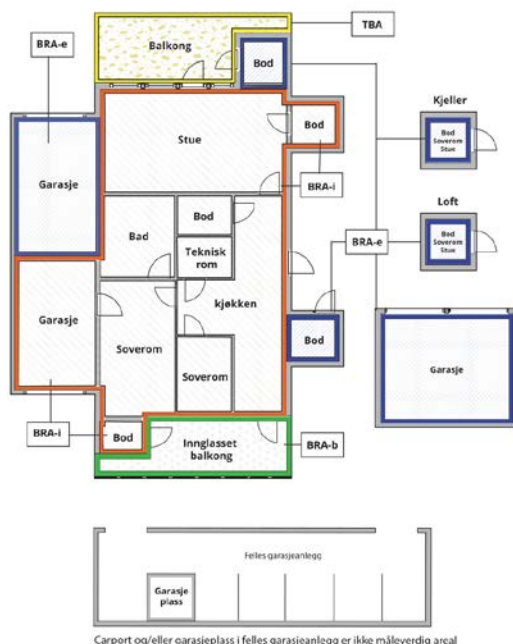
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 73                            |                             |                           | 73  | 7                               |
| Kjeller        |                               | 22                          |                           | 22  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>73</b>                     | <b>22</b>                   |                           |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>95</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1.etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad, stue, kjøkken |                             |                           |
| Kjeller  |                                                                | Fyrrom, lagerrom            |                           |

### Kommentar

Det er varierende høyde på gulvene i kjeller rom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endret rominndeling i forhold til byggetegninger

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Huset er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg med hovedhuset.

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 261                           |                             |                           | 261 | 47                              |
| 2.etasje       | 64                            |                             |                           | 64  |                                 |
| Kjeller        | 21                            |                             |                           | 21  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>346</b>                    |                             |                           |     | <b>47</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>346</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i)                                                                                                                                                                         | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.etasje | Entré, gang, kjøkken, annet, stue, soverom, bad, bad 2, kontor, soverom 2, bad 3, soverom 3, trapperom, trapperom 3, bad 4, soverom 4, stue 2, stue 3, bad 5, soverom 5, bad 6, lagerrom, trapperom 3 |                                |                               |
| 2.etasje | Kontor, trapperom, trapperom 2, lagerrom, lagerrom 2, soverom                                                                                                                                         |                                |                               |
| Kjeller  | Fyrrom                                                                                                                                                                                                |                                |                               |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er mange rom så det kan bli noe avvik på arealer grunnet avrunding av kvadrat meter per rom, dette kan medføre at det kan være 1-2 kvadrat meter + eller - på oppmålingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endret rominndeling og det er en utvidelse av utvendig trapp/terrasse ved inngangs dør.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget 20.04.2007. Det er ingen ferdigattest for det opprinnelig huset da det er oppført før år 1965.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er installert brannvarsling i bygget og branncelle inndeling mellom beboelsesrom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 10.11.2025 | Per Kristian Låche  | Takstingeniør |
|            | Rune Hilding Aaseby | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde    | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 681  | 3    |      | 0    | 408600 m <sup>2</sup> | Nibio.no | Eiet       |

### Adresse

Bingenveien 330

### Hjemmelshaver

Aaseby Rune Hilding

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et typisk landbruks område med hovedsakelig gårdsbruk og noe spredt boligbygging.

Ligger ved kommunal vei som går mellom Skjønhaug og Havnås.

Det er ca. 15km til nærmeste sentrum som er Mysen, der finnes det skoler, idrettsanlegg, kulturtilbud, forretninger, bank, post i butikk, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/buss. Det er ca. 11 km til E-18 som går mellom Oslo og Stockholm.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Kloakk går til tett tank som tømmes ved behov. Gråvann går til slamavskiller og videre til infiltrasjons grøft.

### Regulering

Regulert som LNF område

### Om tomten

Tomten er nærmere beskrevet i landbrukstakst.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | 95049263 |      |                |              |
| Kommentar             |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 16.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 10.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 10.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takst  | 02.04.2014 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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/personvernerklæring/reservasjon/>

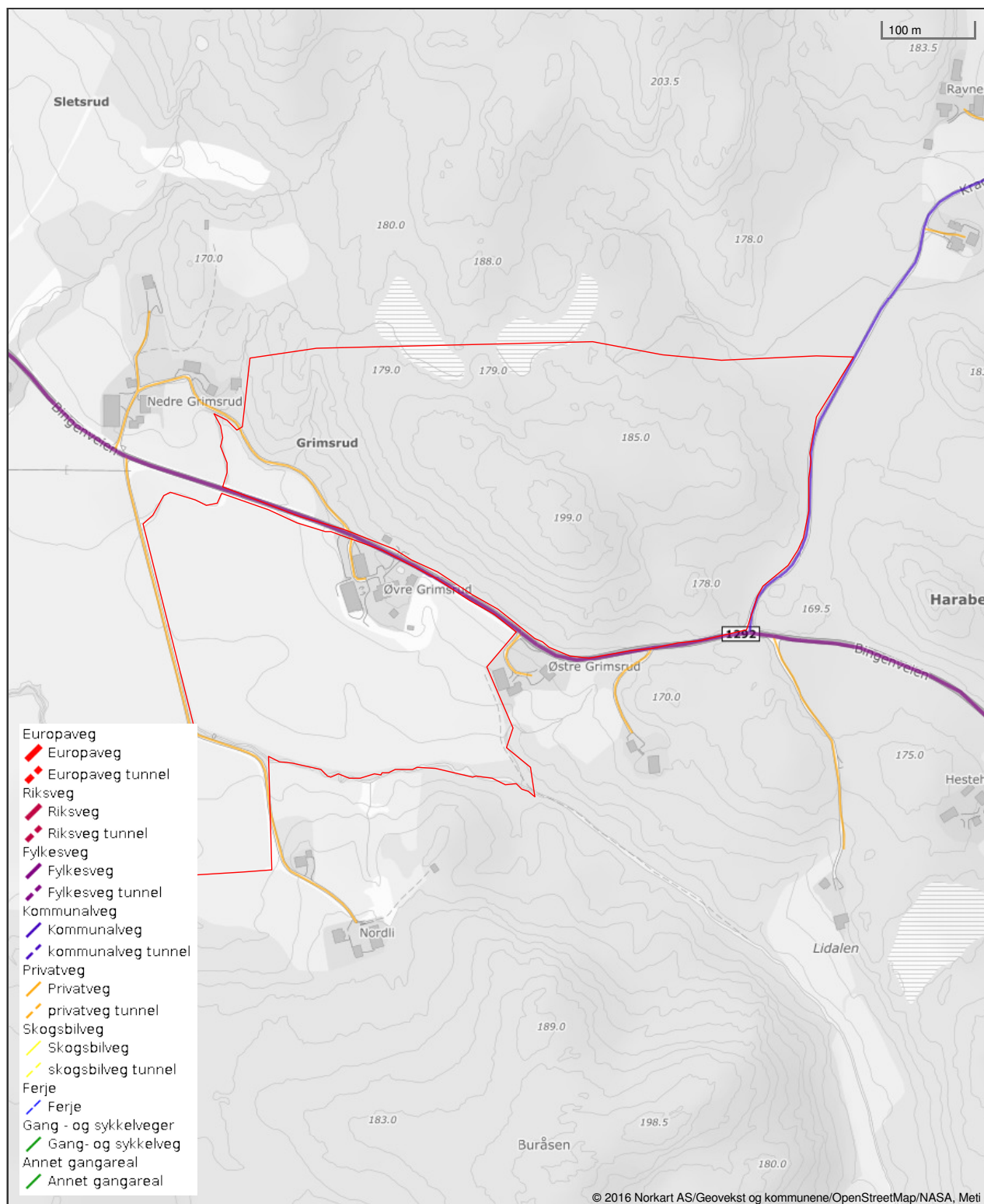
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT1418>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 681/3//



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



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 15.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                                |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                           | <b>Gårdsnr.</b> | 681 | <b>Bruksnr.</b> | 3 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Feiing     | 1 380,00 kr            |
| Slam       | 3 051,00 kr            |
| Vann       | 71 969,00 kr           |
| <b>Sum</b> | <b>76 400,00 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                  | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        |
|---------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|
| Brannforebyggende avgift              | 0%  | 3 stk    | 495.00     | 1/1   | 0 %        | 1 485,00 kr        |
| Vann a konto i år                     | 15% | 33 m3    | 27.48      | 1/1   | 0 %        | 907,00 kr          |
| Vannabonnement Kategori 1             | 15% | 1 stk    | 2075.75    | 1/1   | 0 %        | 2 075,75 kr        |
| Slamtank 5-7 m3                       | 15% | 1 stk    | 2208.00    | 1/1   | 0 %        | 2 208,00 kr        |
| Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg | 0%  | 1 stk    | 716.00     | 1/1   | 0 %        | 716,00 kr          |
|                                       |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>7 391,75 kr</b> |

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 15.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                                |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                           | <b>Gårdsnr.</b> | 681 | <b>Bruksnr.</b> | 3 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 6 827,40 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>6 827,40 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        |
|-------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|
| Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet  | 25% | 1 stk    | 3393.00    | 1/1   | 0 %        | 3 393,00 kr        |
| Renovasjonsbeholder 660L restavfall | 25% | 1 stk    | 5768.00    | 4/5   | 0 %        | 4 614,40 kr        |
|                                     |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>8 007,40 kr</b> |

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

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

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



## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

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

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

| Matrikelnummer / GID og adresse |     |      |      |      | Kommunennummer: |      | 3118       |
|---------------------------------|-----|------|------|------|-----------------|------|------------|
| Gnr:                            | 681 | Bnr: | 3,14 | Fnr: |                 | Anr: | Lnr: H0101 |

| Gateadresse:   | Postnr.: | Poststed: |
|----------------|----------|-----------|
| Bngenveien 330 | 1860     | Trøgstad  |

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

| Andre forhold                                                                                           |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/><br>Nei <input type="checkbox"/> |
| Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.                                                           |                                                                        |

| Annet - Kommentar |
|-------------------|
| Velg et element.  |

Indre Østfold Kommune, 15.10.2025



## 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**



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 15.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                                |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                           | <b>Gårdsnr.</b> | 681 | <b>Bruksnr.</b> | 3 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

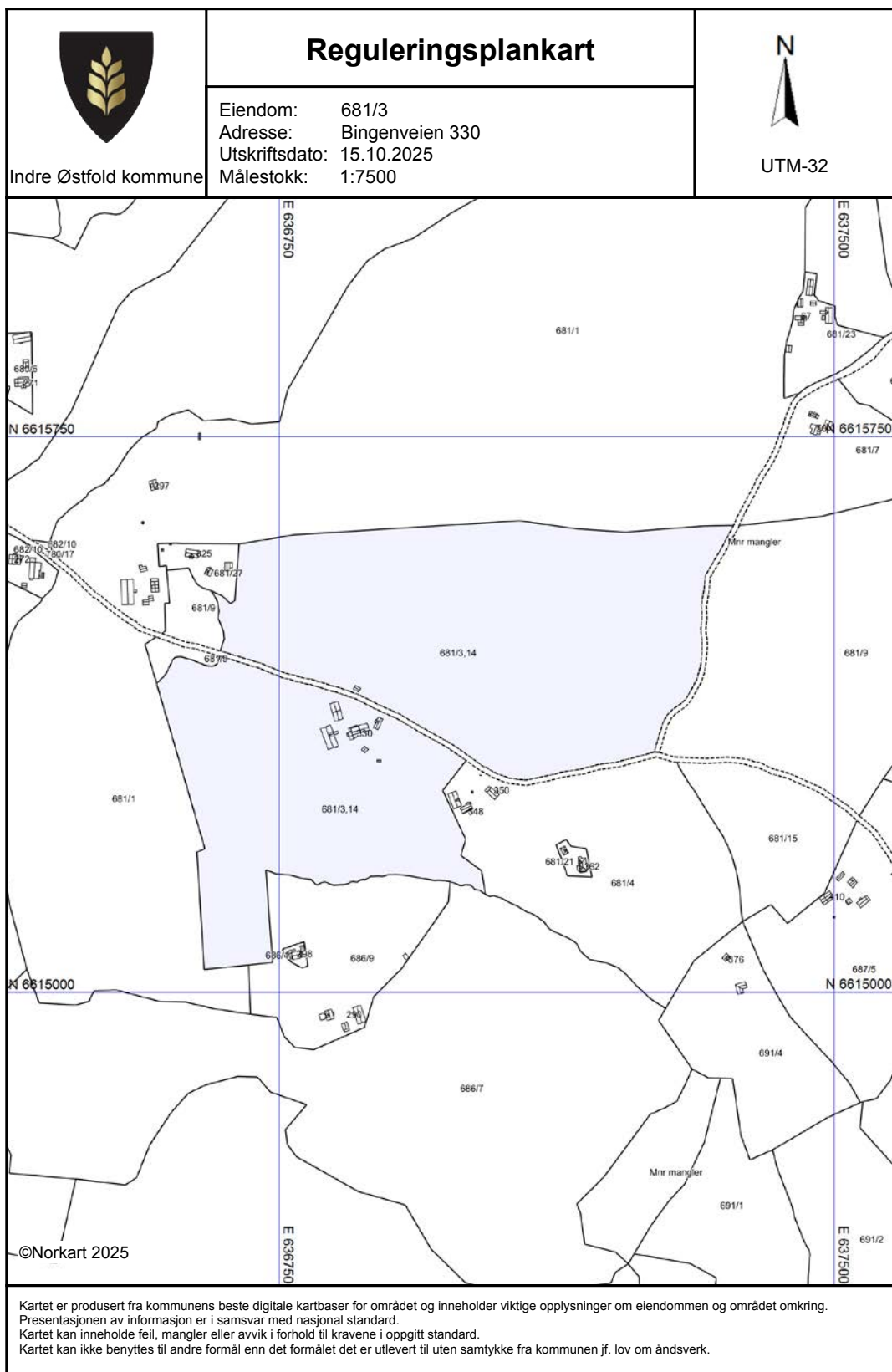
### Plantyper uten treff

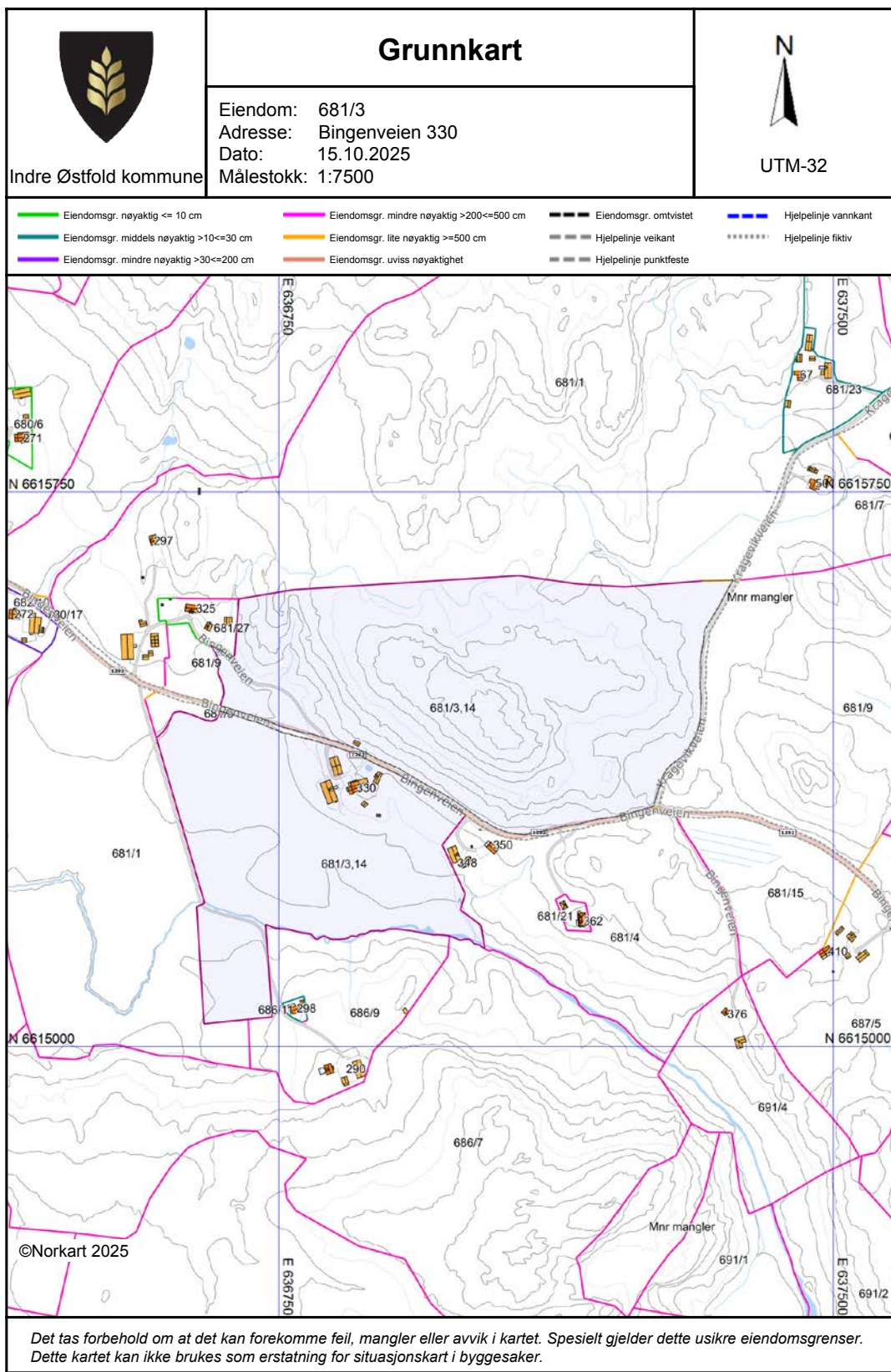
- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 3014202101                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 06.02.2024                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 276 258 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse, Nåværende<br><b>Områdenavn</b> LSB                                                                                                                                           |
|                       | <b>Delareal</b> 13 541 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H320<br><b>KPFare</b> Flomfare                                                                                                                                                                 |







## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:** Vedlagt ferdigattest gjelder for tilbygg til bolig. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig boligbygg i våre arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

Den opprinnelige delen av våningshuset er registrert som annen SEFRAK-bygning. Det er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men kommunen, ved enhet for Byggesak, skal ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Sidebygningen/kårboligen, og tilbygget til våningshuset, er registrert med bygningstype 723: Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad.

Gården består av gbnr 681/3, 681/14 (samme areal som 681/3) og 681/9 (132 dekar).

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

| Planopplysninger:       | Navn:                                        | Formål:                                                                   | Vedtaksdato:            |
|-------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Reguleringsplan         | Uregulert                                    |                                                                           |                         |
| Bebyggelsesplan         |                                              |                                                                           |                         |
| Kommunedelplan          |                                              |                                                                           |                         |
| Kommuneplan             | Kommuneplanens arealdel<br>PlanID 3014202101 | LNF Spredt<br>boligbebyggelse, Nåværende.<br>Hensynsone H320:<br>Flomfare | Periode:<br>2024 - 2035 |
| Uregulert               | <input checked="" type="checkbox"/>          |                                                                           |                         |
| Reguleringsbestemmelser | <input type="checkbox"/>                     |                                                                           |                         |

#### 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.

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

|                                                                                                                                                                                  |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18. |                                                                       |
| <b>Reguleringsplaner under arbeid:</b>                                                                                                                                           | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Kommentar:</b>                                                                                                                                                                |                                                                       |

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

Dato: 15.10.2025  
Indre Østfold kommune  
Dag Vestad

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |                     |                         |                  |
|----------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | GRIMSRUD ØVRE       | Beregnet areal          | 0                |
| Etablert dato  |                     | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 16.09.2025          | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 3.05                | Antall teiger           | 2                |
| Bruk av grunn  |                     |                         |                  |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vegkant |                         |                  |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                       | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                         | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 681/3                                                    |
| Omnummerering<br>Omnummerering                         | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 681/3                                                    |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.           | 09.05.2017<br>09.05.2017 | J16/68                      | Tinglyst<br>09.05.2017    | 681/9 (-5543,3), 681/27 (5543,3)<br>681/1, 681/3, 681/14 |
| Kvalitetshaving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr. | 28.03.2017<br>09.05.2017 | J16/68                      |                           | 681/1, 681/3, 681/9, 681/14                              |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 17.03.1965               |                             |                           | 681/3, 681/4                                             |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 01.10.1937               |                             |                           | 681/3, 681/9                                             |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 20.10.1863               |                             |                           | 681/3, 681/5                                             |
| Nymatrikulering av grunneiendom<br>Nymatrikulering     |                          |                             |                           | 681/3                                                    |

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

| Type teig                       | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad             |
|---------------------------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------------------|
| Teig med flere matrikkelenheter | 6615275.23 | 636797.09 | 0 | Ja     | 105364.9   | Hjelpelinje vegkant (VE) |
| Teig med flere matrikkelenheter | 6615498.2  | 637025.74 | 0 | Nei    | 170893.1   | Hjelpelinje vegkant (VE) |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                          | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                     | Status<br>Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| AASEBY RUNE HILDING<br>F130259***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | KROKSUNDVEIEN 176<br>1860 1860 TRØGSTAD | Bosatt (B)         |

### Adresse

**Vegadresse: Bingenveien 330**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |               |           |                             |
|------------|---------------|-----------|-----------------------------|
| Poststed   | 1860 TRØGSTAD | Kirkesogn | 02030503 Trøgstad og Båstad |
| Grunnkrets | 1603 Bingen   | Tettsted  |                             |

|           |            |  |  |
|-----------|------------|--|--|
| Valgkrets | 4 TRØGSTAD |  |  |
|-----------|------------|--|--|

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 147168969  |     | Våningshus (113)                     | Tatt i bruk (TB) |            |
| 2  | 6381685    |     | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)  | Tatt i bruk (TB) | 20.09.1987 |
| 3  | 6381685    | 1   | Tilbygg                              | Tatt i bruk (TB) | 15.07.1995 |
| 4  | 147168977  |     | Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)  | Tatt i bruk (TB) |            |
| 5  | 147168918  |     | Annen landbruksbygning (249)         | Tatt i bruk (TB) |            |
| 6  | 147168926  |     | Annen landbruksbygning (249)         | Tatt i bruk (TB) |            |
| 7  | 147168934  |     | Annen landbruksbygning (249)         | Tatt i bruk (TB) |            |
| 8  | 147168942  |     | Rehabiliter.institusjon.kurbad (723) | Tatt i bruk (TB) |            |
| 9  | 147168942  | 1   | Tilbygg                              | Tatt i bruk (TB) | 01.12.2003 |
| 10 | 147168950  |     | Rehabiliter.institusjon.kurbad (723) | Tatt i bruk (TB) |            |

### 1: Bygning 147168969: Våningshus (113), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Bingenveien 330 | H0101    | 681/3   | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

#### Etasjer

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

### 2: Bygning 6381685: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 20.09.1987

#### Bygningsdata

|                  |                                 |            |     |
|------------------|---------------------------------|------------|-----|
| Næringsgruppe    | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig  |     |
| Sefrakminne      | Nei                             | BRA Annet  | 244 |
| Kulturminne      | Nei                             | BRA Totalt | 244 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering             | BTA Bolig  |     |

|                  |     |                    |     |
|------------------|-----|--------------------|-----|
| Har heis         | Nei | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 26.06.1987 | 26.06.1987 |
| Igangsettingstillatelse | 01.07.1987 | 01.07.1987 |
| Tatt i bruk             | 20.09.1987 | 20.09.1987 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Bingenveien 330 | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 244       | 244     | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygningsendring 6381685-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.07.1995

### Bygningsdata

|                  |                                 |                    |     |
|------------------|---------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Jordbruk, skogbruk og fiske (A) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                             | BRA Annet          | 63  |
| Kulturminne      | Nei                             | BRA Totalt         | 63  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering             | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                             | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                                 | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                                 | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                                 | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                                 | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 21.04.1995 | 08.05.1995 |
| Igangsettingstillatelse | 15.05.1995 | 08.06.1995 |
| Tatt i bruk             | 15.07.1995 | 08.08.1995 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Bingenveien 330 | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 63        | 63      | 0         | 0         | 0       |

### 4: Bygning 147168977: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 5: Bygning 147168918: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 6: Bygning 147168926: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|               |     |            |  |
|---------------|-----|------------|--|
| Næringsgruppe | ()  | BRA Bolig  |  |
| Sefrakminne   | Nei | BRA Annet  |  |
| Kulturminne   | Nei | BRA Totalt |  |

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   |    |

### Bygningsstatushistorikk

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

### Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 7: Bygning 147168934: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

### Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 8: Bygning 147168942: Rehabiliter.institusjon.kurbad (723), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Bingenveien 330 | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 9: Bygningsendring 147168942-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.12.2003

### Bygningsdata

|                  |                               |                    |     |
|------------------|-------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Helse- og sosialtjenester (Q) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                           | BRA Annet          | 18  |
| Kulturminne      | Nei                           | BRA Totalt         | 18  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                           | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                               | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                               | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                               | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                               | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 04.01.2002 | 01.02.2002 |
| Igangsettingstillatelse | 10.07.2002 | 06.08.2002 |
| Tatt i bruk             | 01.12.2003 | 02.12.2003 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Bingenveien 330 | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 18        | 18      | 0         | 0         | 0       |

### 10: Bygning 147168950: Rehabiliter.institusjon.kurbad (723), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 20.04.2007 |

Bruksenheter

| Type       | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Bingenveien 330 | -        | 681/3   | -   | -   | -   | -  | -              |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1113250224                  |  |

|                     |
|---------------------|
| Selger 1 navn       |
| Rune Hilding Aaseby |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Bingenveien 330 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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: 1113250224

## 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: RHA

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

010605

Arbeid utført av

Eigil Lorentzen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtrom belegg Dusjkabinett

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

010605

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

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

Beskrivelse

Rehabilitering av pipe 2,6 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjeggkre 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

Trøgstad ELTJENSTER AS

Arbeid utført av

Jarle Heiret

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

Beskrivelse

2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av faglert

Document reference: 1113250224

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma

Arbeid utført av

Multiservise & Driftstjenester As

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gårdsbruk

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trøgstad kommune siste godkjenning 25042012

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

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: 1113250224

## Tilleggskommentar

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: 113250224

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rune Hilding AASEBY | 0c7ef2578638e3a182b108<br>00ca80375e4668172a | 16.10.2025<br>07:04:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1113250224

- 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>

# Nabolagsprofil

Bingenveien 330

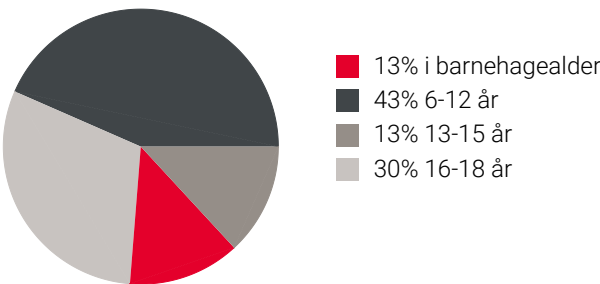
## Offentlig transport

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| 🚶 Bingen            | 2 min 🚶      |
| Linje 402, 412, 467 | 2 km         |
| 🚶 Mysen stasjon     | 20 min 🚶     |
| Linje R22           | 18 km        |
| ✈ Oslo Gardermoen   | 1 t 14 min 🚶 |

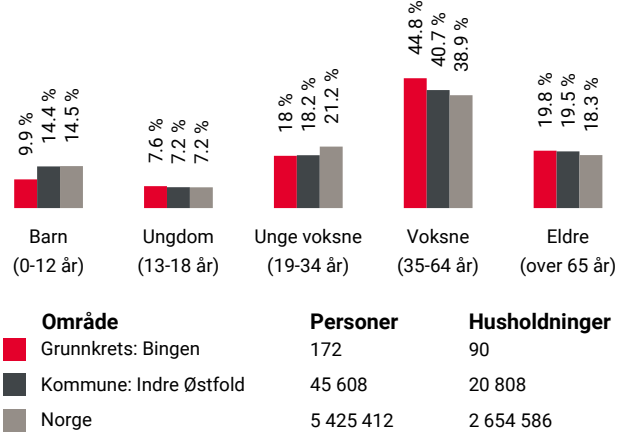
## Skoler

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Havnås oppvekstsenter (1-7 kl.)  | 5 min 🚶  |
| 48 elever, 4 klasser             | 6.9 km   |
| Skjønhaug skole (1-7 kl.)        | 9 min 🚶  |
| 240 elever, 14 klasser           | 9.9 km   |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min 🚶  |
| 185 elever, 8 klasser            | 9.8 km   |
| Mysen videregående skole         | 19 min 🚶 |
| 800 elever, 50 klasser           | 17.9 km  |
| Askim videregående skole         | 24 min 🚶 |
| 850 elever, 47 klasser           | 29.1 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

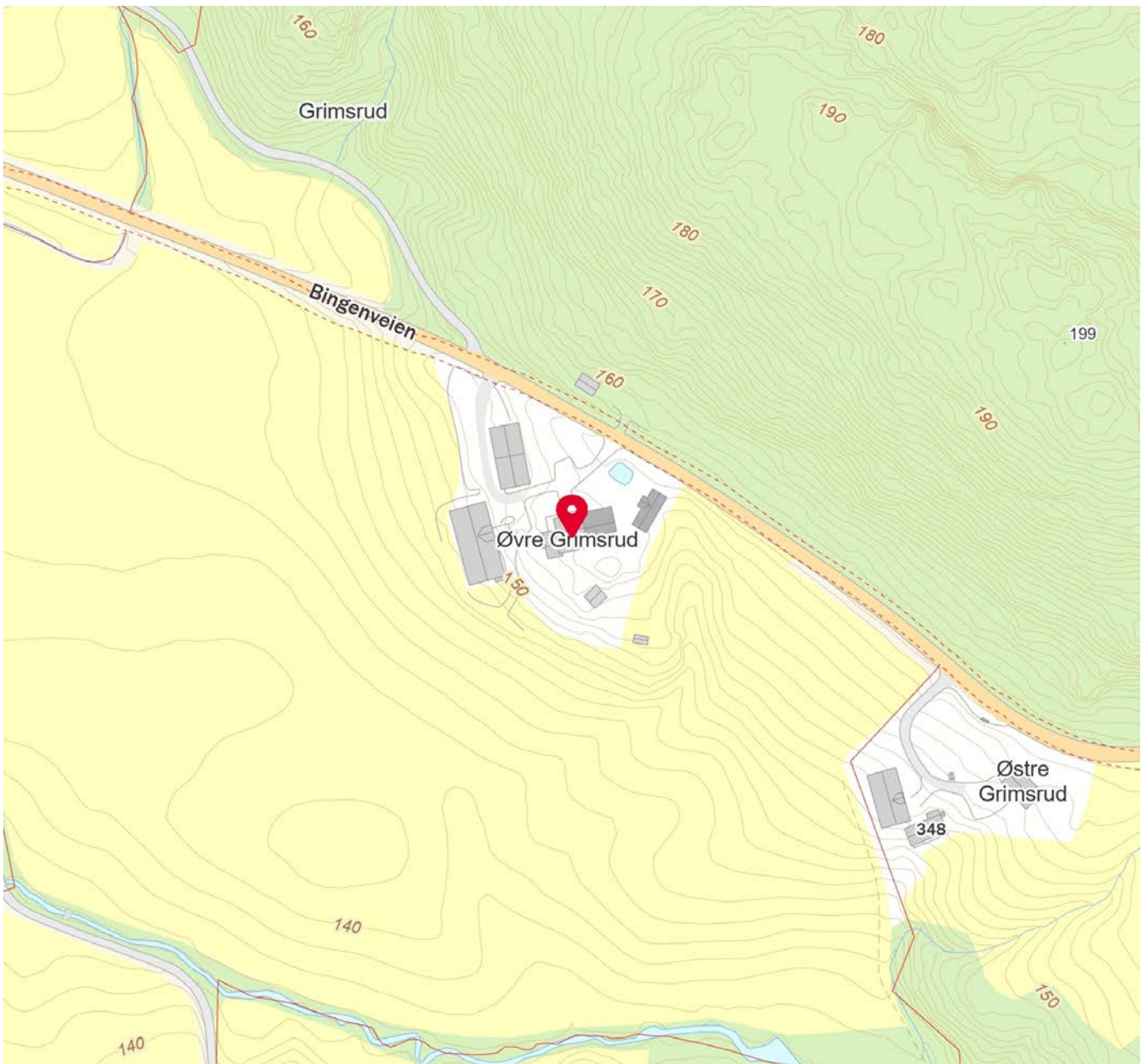
|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Havnås barnehage (1-5 år)       | 6 min 🚶  |
| 26 barn                         | 7.1 km   |
| Skjønhaug barnehage (1-5 år)    | 9 min 🚶  |
| 80 barn                         | 9.9 km   |
| Kirkestallen barnehage (0-5 år) | 10 min 🚶 |
| 38 barn                         | 10.2 km  |

## Dagligvare

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Kiwi Trøgstad      | 8 min 🚶 |
| PostNord           | 9.5 km  |
| Rema 1000 Trøgstad | 9 min 🚶 |

## Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| ⚽ Havnås skole                     | 6 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 7.2 km   |
| ⚽ Plassen gressbane                | 7 min 🚶  |
| Fotball                            | 8.5 km   |
| 🏊 Sporty Fitness                   | 8 min 🚶  |
| 🏊 Family Sports Club Mysen         | 18 min 🚶 |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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.

**FERDIGATTEST**

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr. Louis Aaseby  
1860 Trøgstad

Journalnr.

257/73

Dato, avsluttende synsforr.

27/2-75

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Arbeidssted    | Grimsrud gnr. 81/3, 1860 Trøgstad |
| Arbeidets art  | Nybygg                            |
| Bygningens art | Tilbygg                           |
| Byggherre      | Louis Aaseby, 1860 Trøgstad       |
| Byggemelder    | Louis Aaseby, 1860 Trøgstad       |
| Ansvarshavende | Jørgen Heer, 1810 Tenor           |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

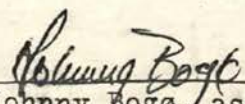
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

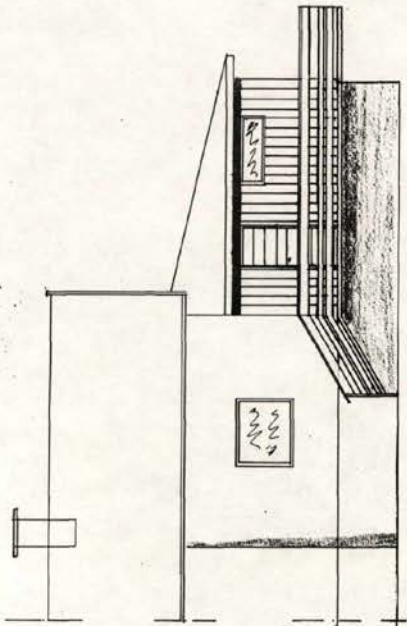
Merknader: Dør til fyrrom må gjøres selvlukkende.

Brannslukningsapparater må settes opp i henhold til vedtak i Trøgstad brannstyre av 29/6-73 sak 10/73.

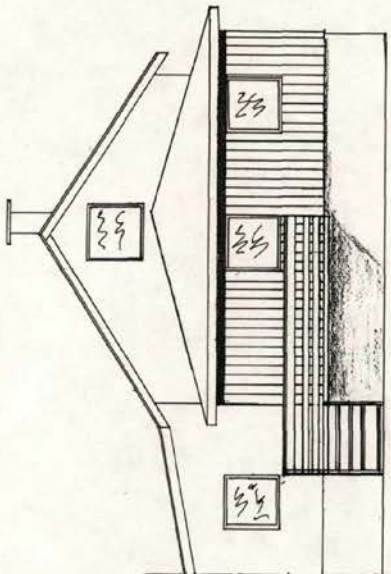
Trøgstad den 27/2-75

  
Johnny Bogø, ass.ing.

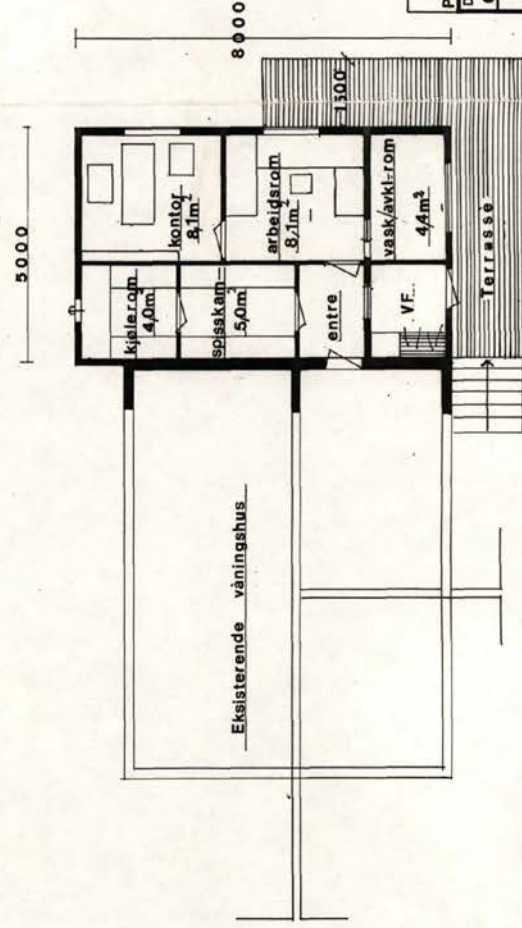
72



NORD



VEST



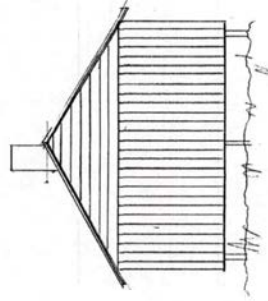
PLAN

Godkjent. Trøgstad bygningsråd  
11/5 1982 Ark.nr..... Sak nr. 72/82

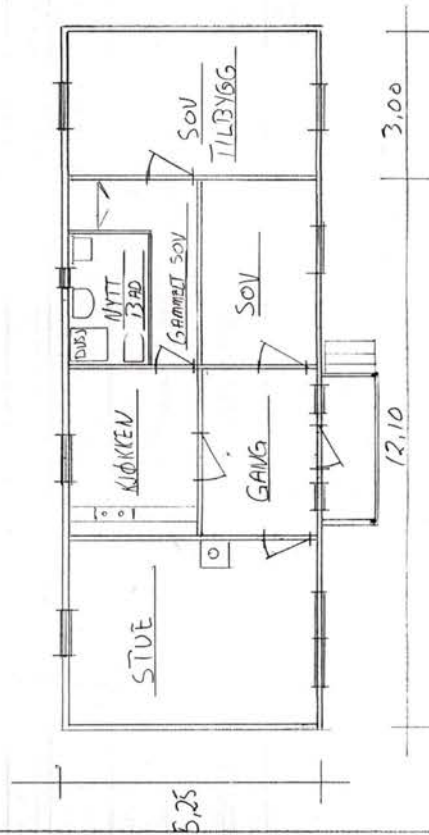
|                                     |                |            |               |
|-------------------------------------|----------------|------------|---------------|
| PÅBYGG GRIMSRUD GÅRD ØSTRE TRØGSTAD |                |            |               |
| Dato                                | Konstr./Tegnet | Godkjent   | Målestokk     |
| 6-4-82                              |                |            | 1:100         |
| FOR                                 |                |            | LOUIS AASEBY  |
| Erstatning for:                     |                |            | Erstatlet av: |
| Trøgstad/Bastad Byggeservice        |                |            |               |
| Tlf. 02/89 81 89 - 1866 Bastad      |                |            |               |
| Henv./Inng.                         |                | Beregning: |               |



VEST

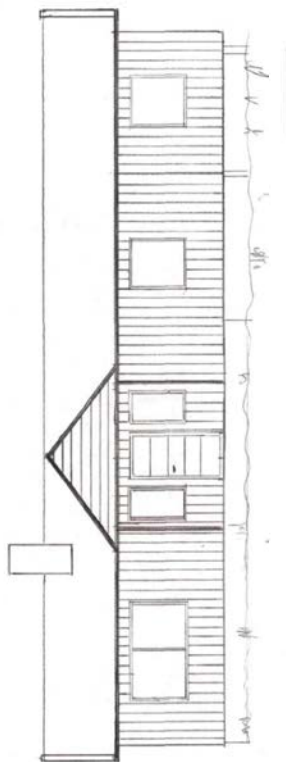


S/D

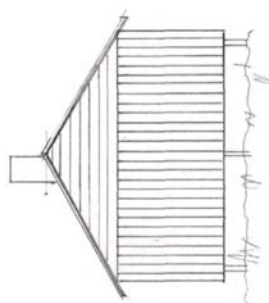


1:1

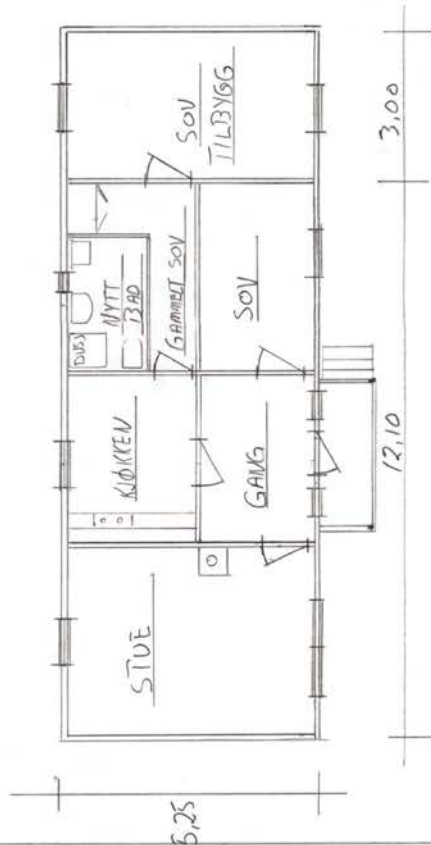
TILBYGG  
LOMSTADSEBY  
GRIMSRUD



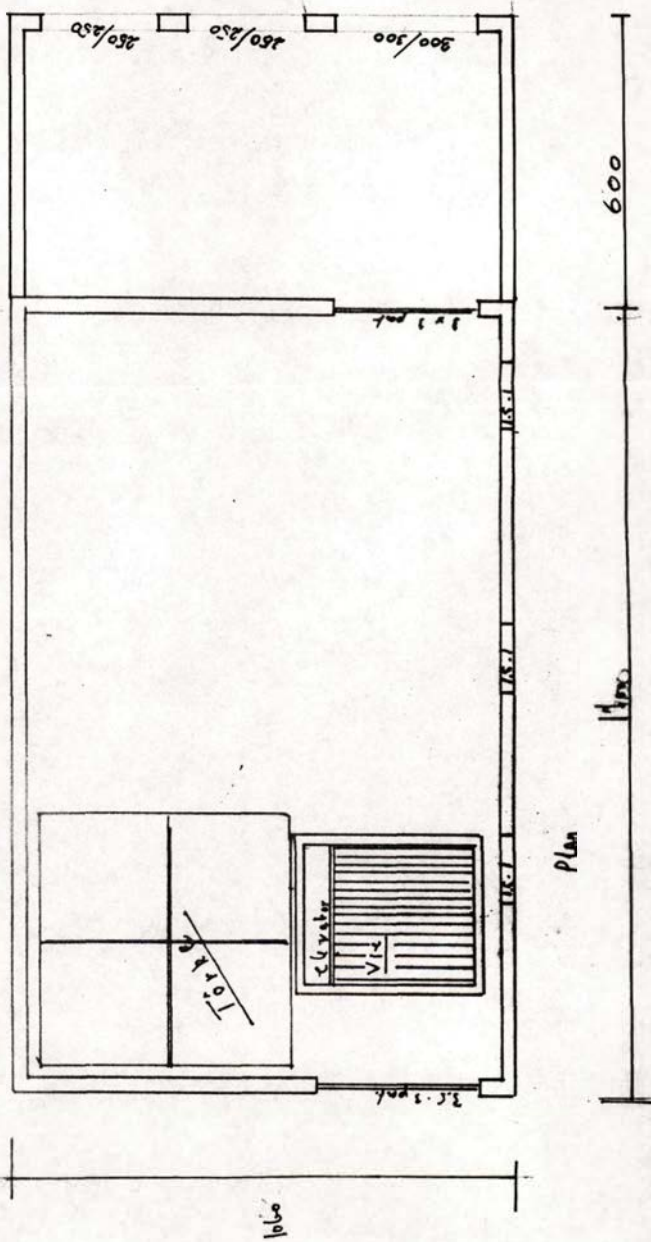
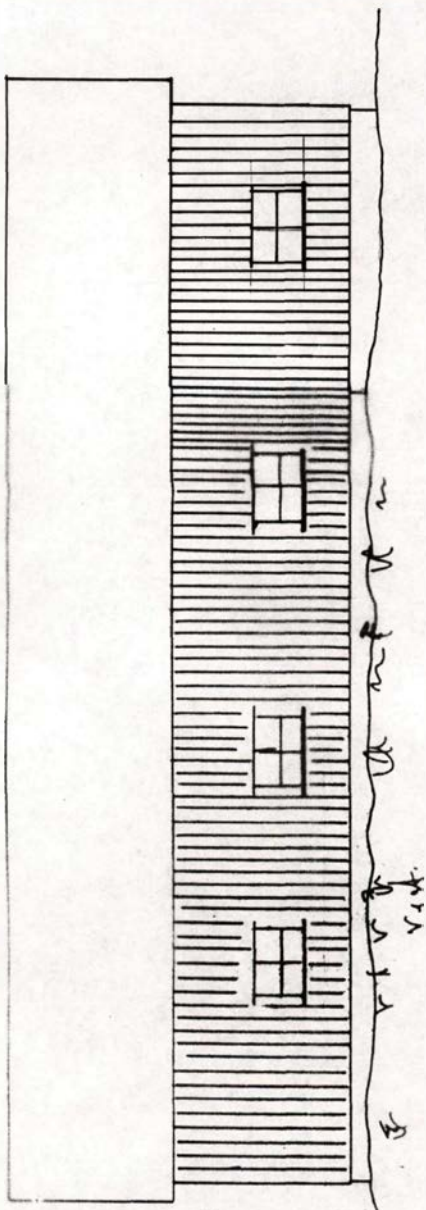
VEST



S/D



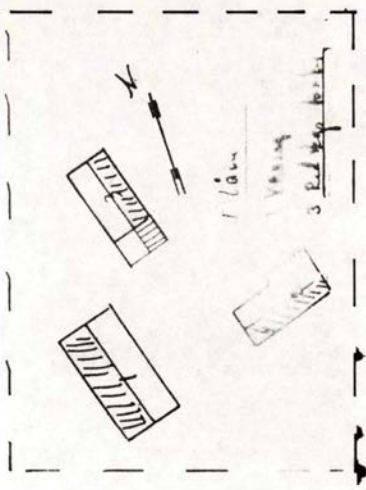
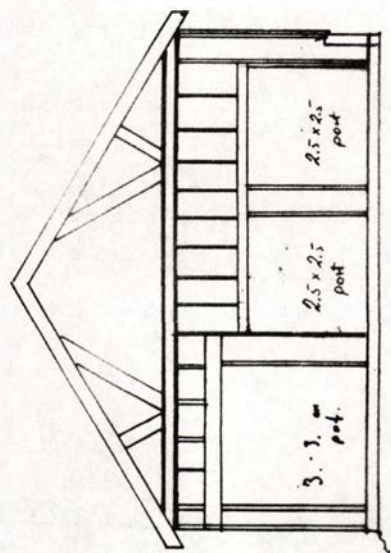
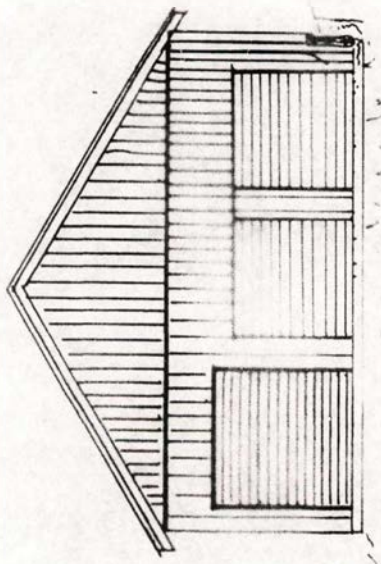
|             |     |
|-------------|-----|
| TILBYGG     | 1:1 |
| LOUISAASEBY |     |
| GRIMSRUD    |     |



Godkjent. Trøgstad bygningsråd  
2/16, 1971 Ark.nr. .... Sak nr. 1735

19 Ark.nr. .... Sak nr. 1

|                            |                         |      |       |
|----------------------------|-------------------------|------|-------|
| <b>TILBYGG REDSKAPSHUS</b> |                         |      |       |
| LOUIS AASEBY               |                         |      |       |
| Dato: 2/4-95               | Teiknet,<br>T. Trøgstad | Mål: | 1:100 |
| Tegnr:                     | 01                      |      |       |
|                            |                         |      |       |
|                            |                         |      |       |



Godkjent. Trøgstad bygningsråd  
 8/14 1995 Ark.nr. .... Sak nr. 795

# TILBYGG REDSKAPSHUS

LOUIS ARSEBY

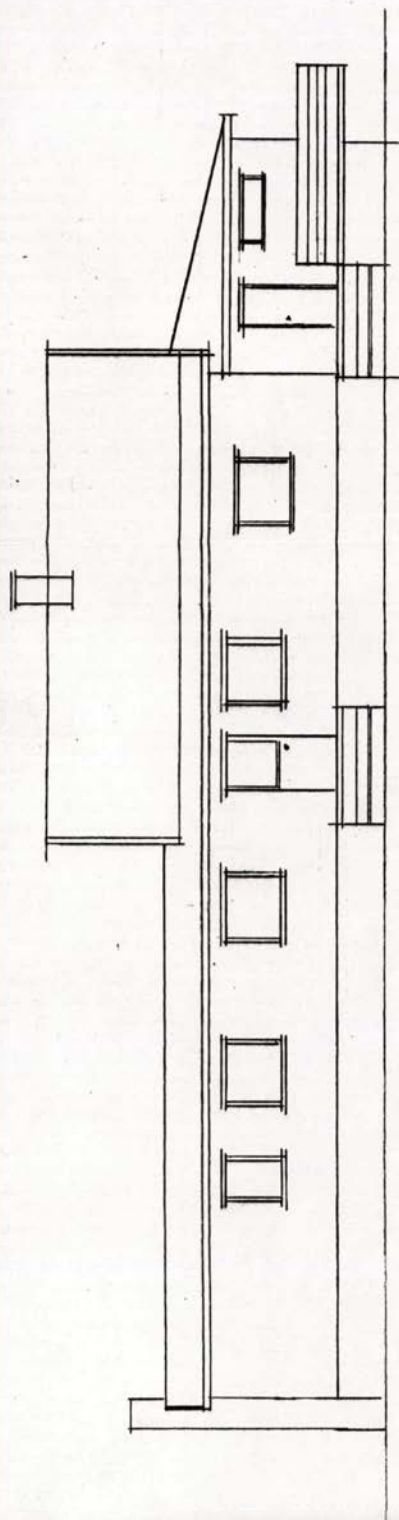
ORTO: 2/4 QS

TEGNET: 1/10

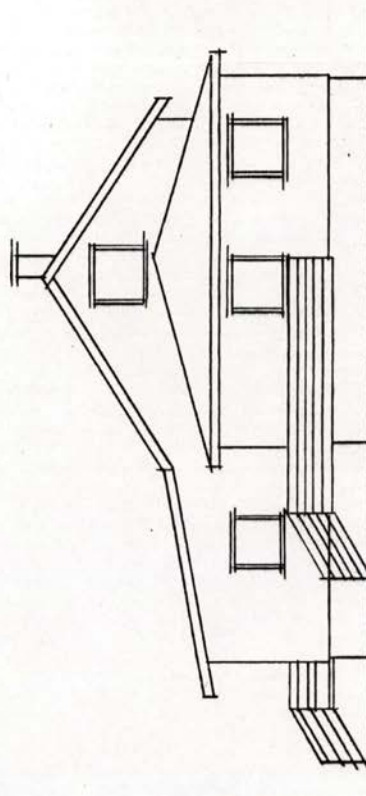
TEGNAR: OJ

MHA:

18,100



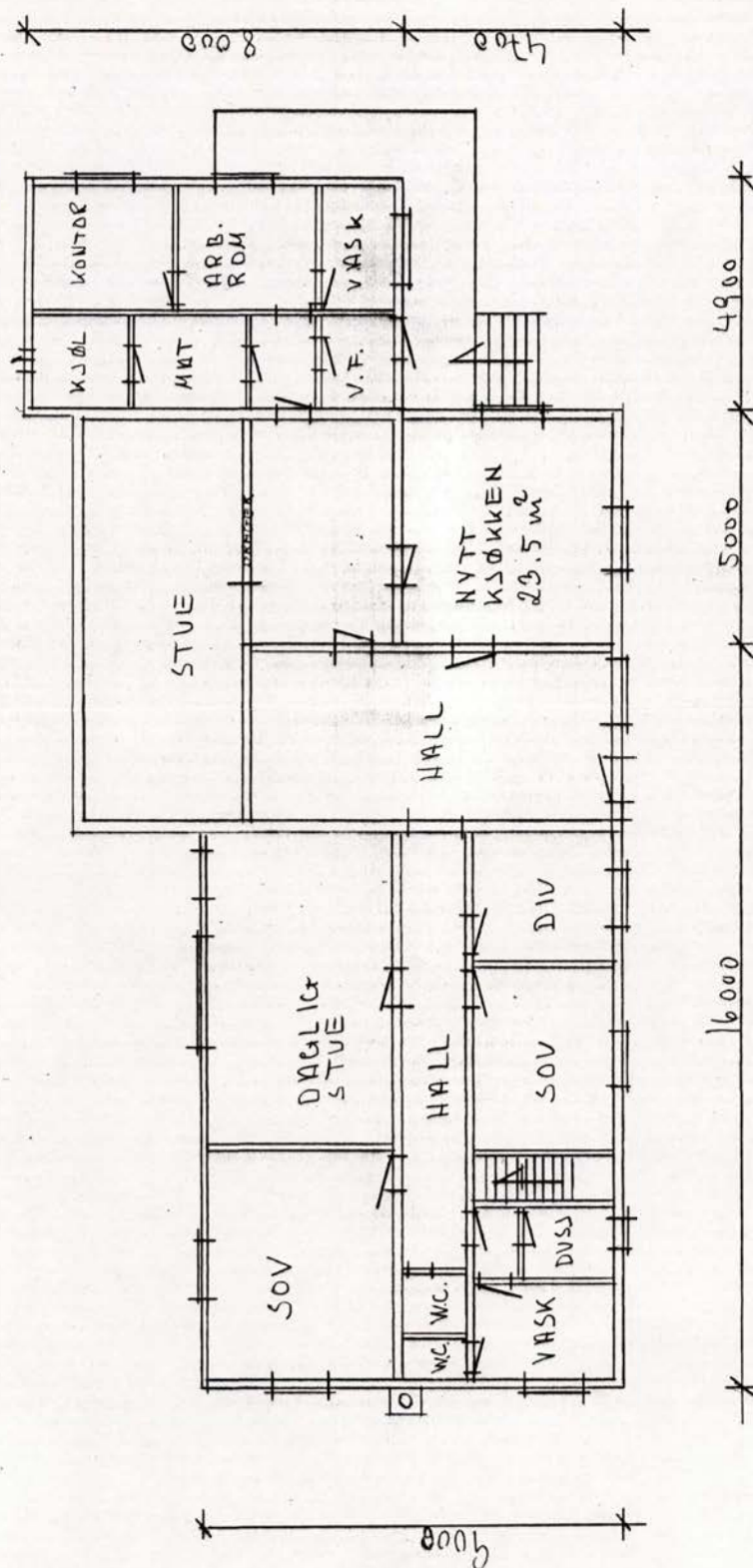
NORD



VEST

Godkjent. Trøgstad bygningsråd  
3/5 1971 Ark.nr. Sak nr. 191

|                |           |            |          |
|----------------|-----------|------------|----------|
| PÅBYGG KJØKKEN |           | G. RIMSRUD | TRØGSTAD |
| DATE           | SIGN      | MÅL        |          |
| 22.04.91       | T. Hansen | 1:100      |          |
| LOUIS HÅSEBY   |           |            |          |



Godkjent. Trøgstad bygningsråd  
3/5 1977 Ark.nr. .... Sak nr. 55/97

|              |             |          |          |
|--------------|-------------|----------|----------|
| PÅBYGG       | KØKKEN      | GÅRDSRUD | TRØGSTAD |
| DATO         | SIGN        | UÅL      |          |
| 23.04.91     | T. Jacobsen | 1:100    |          |
| LOUIS AASEBY |             |          |          |

054

Nov d

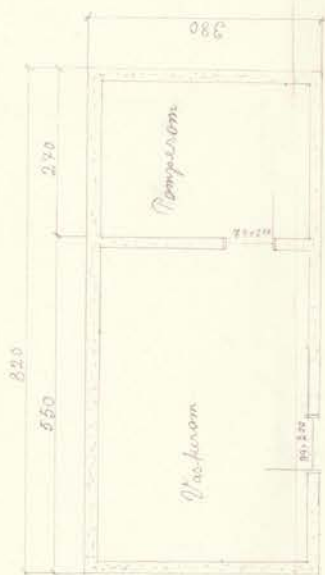
Tilbygget 2016 Louis Åsebye  
Trøgstad

H.

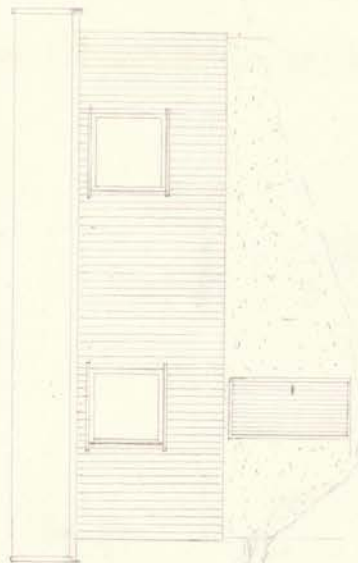
Godkjent. Tregstad bygningsskud

Ark.nr..... Sak nr 258/23





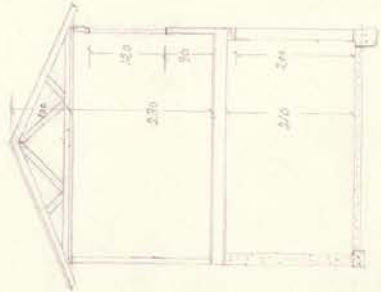
Kjeller.



Syd



Vest



Snelt

Skizzen, Tegelstuck byskedat  
1873 27. Okt. 1875

Måstakth 1:200  
Nål 1 cm

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bingenveien 330  
1860 TRØGSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Johnsrud

**Oppdragsnummer:**

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

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