



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 201 140,-
Total ink omk.: Kr 8 191 140,-
Selger: Rune Hilding Aaseby

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 419/441 kvm
Tomtstr.: 408000 m²
Soverom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 681, bnr. 3
Gnr. 681, bnr. 9
Gnr. 681, bnr. 14

Oppdragsnr.: 1113250224

Landbrukseiendom med 7 bygninger. Bl.a enebolig og våningshus/ 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	132
Nabolagsprofil	137
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 419 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 441 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 21 m² Våningshus/institusjon, kjeller

BRA-e: 22 m² Enebolig.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Enebolig.

BRA-i: 261 m² Våningshus/institusjon

2. etasje

BRA-i: 64 m² Våningshus/institusjon

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Enebolig

47 m² Våningshus/institusjon

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

408000 m²

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. (Ingen skriftlig avtale

foreligger ang. dette.)

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 lettleire 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

Bebyggd, 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. Kjørebros. (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 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.

INNVEDIG

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

Det er malt i alle rom unntatt vegger 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 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.

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 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.

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 dørblad 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 trykkimpregnert 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 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. 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 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 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 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.

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 vider 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 vider 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 990 000

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.

NB! Selger opplyser at kommunale avgifter pleier ligge på ca. kr. 18.000,- grunnen til beløpet over er at det har vært vannlekkasje.

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)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (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 201 140

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av 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

03.12.2025























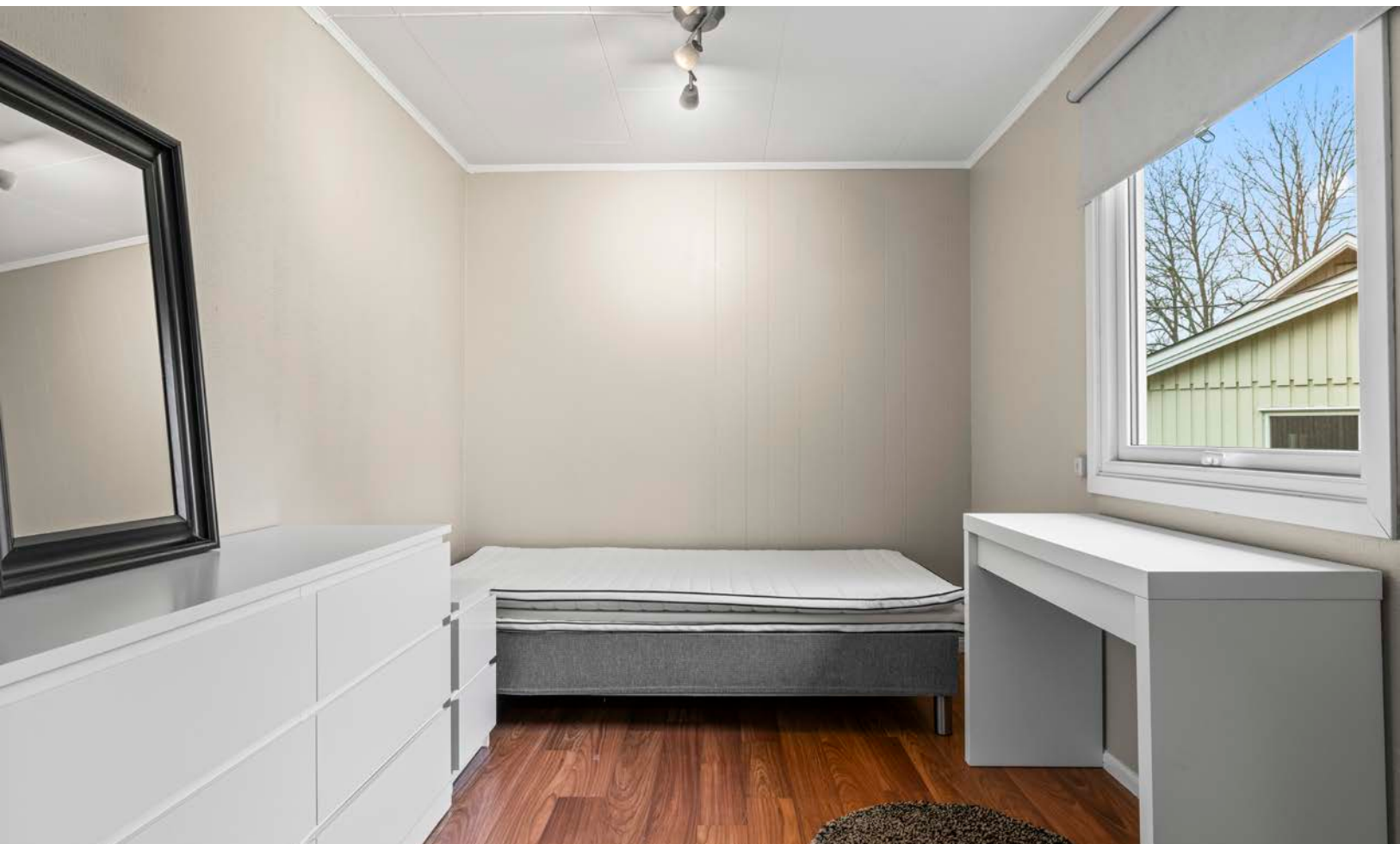








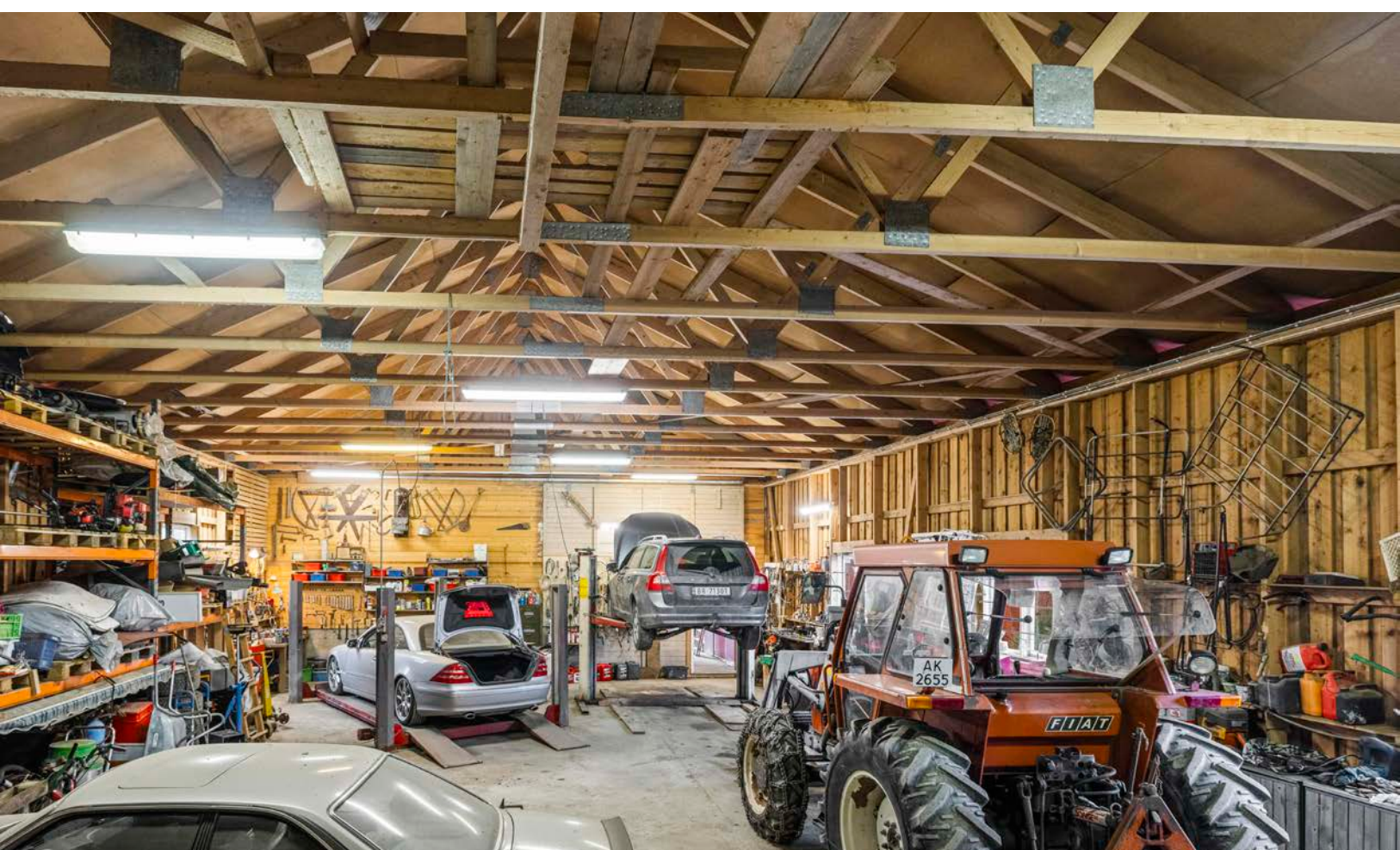




















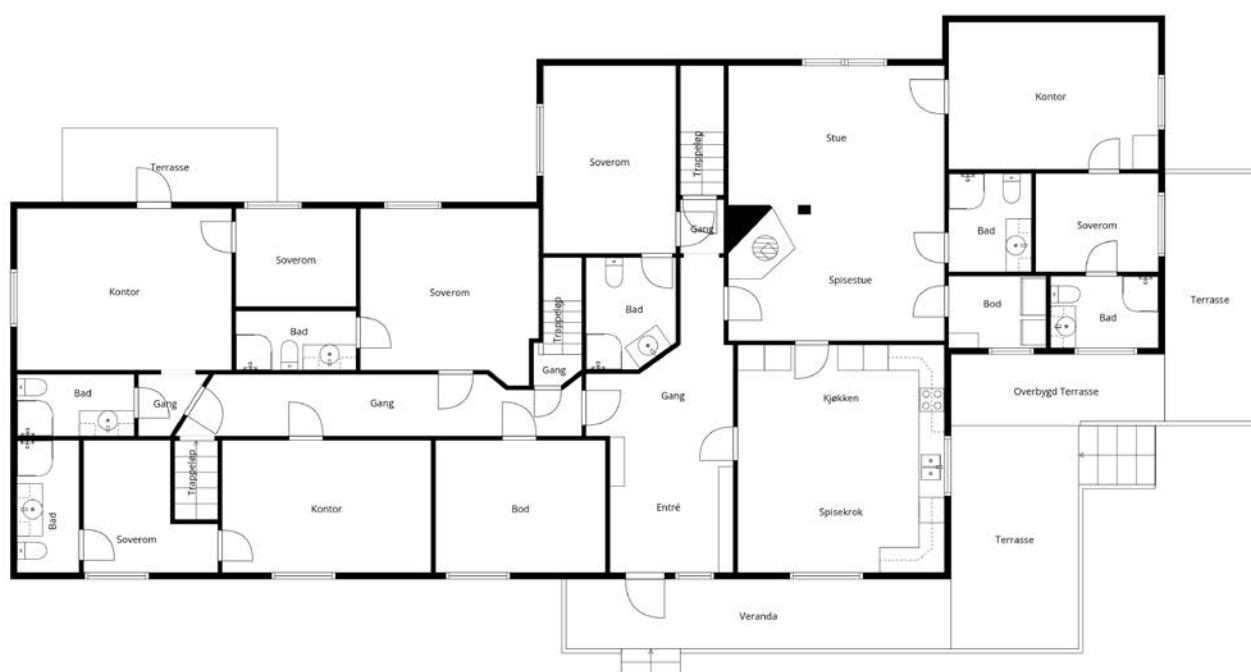


FOTO
etatera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

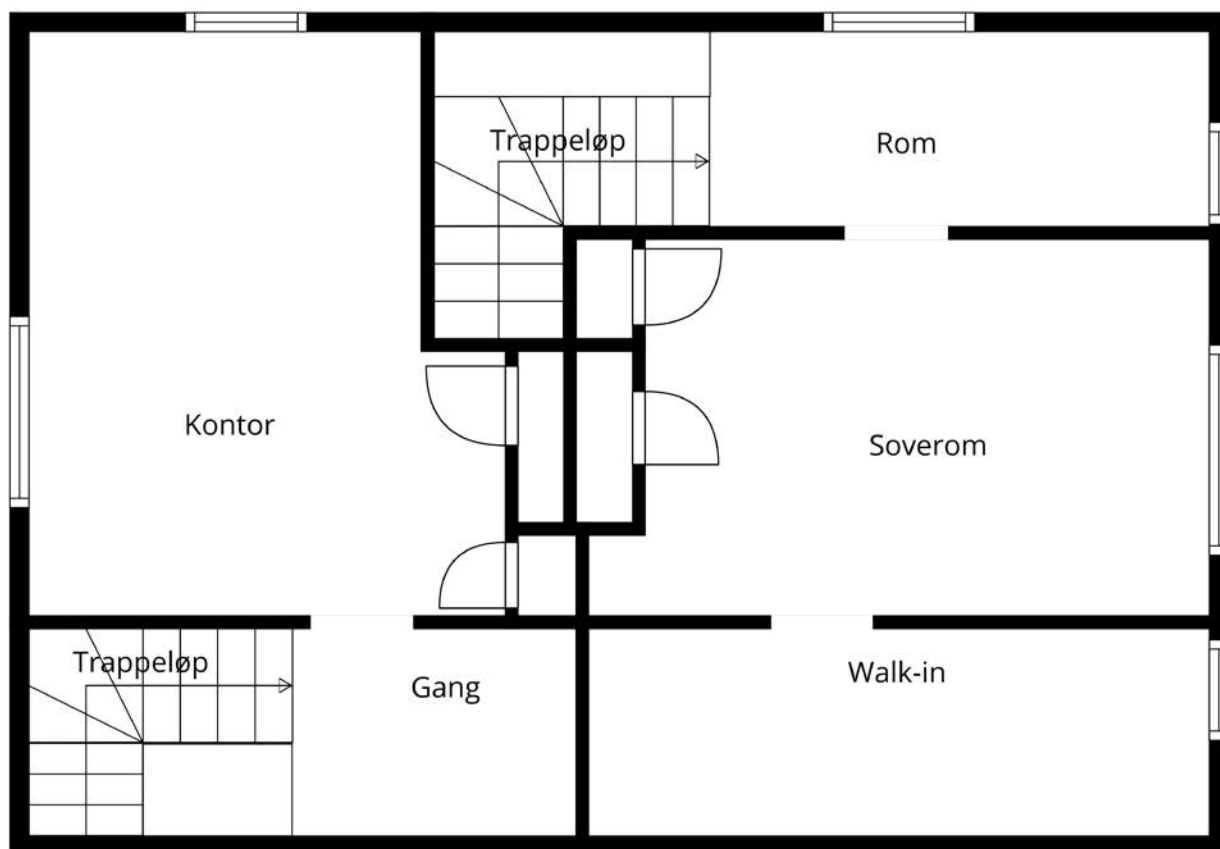


FOTO
etotera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

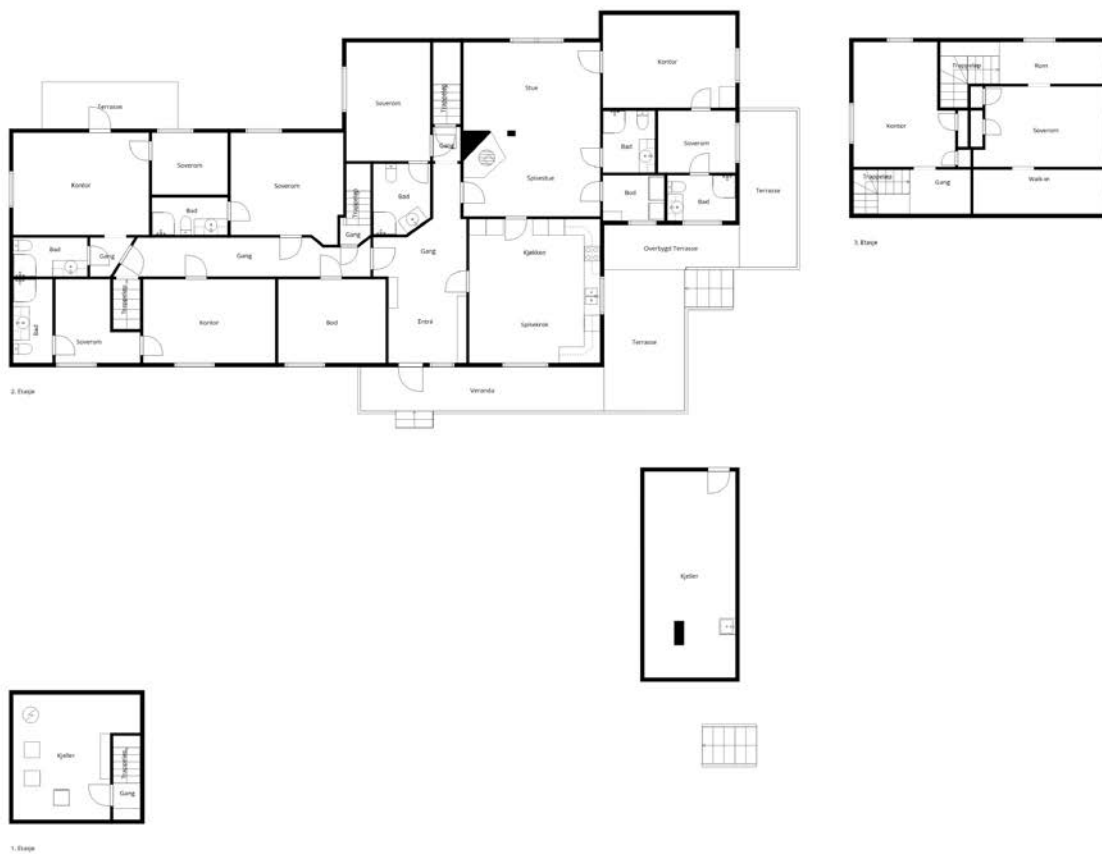


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

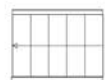
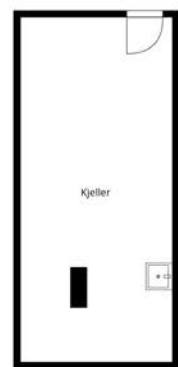


FOTO
etottera

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

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.

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

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rune Hilding Aaseby
Takstingenør:	Per Kristian Låche
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.05.2025. - Rune Hilding Aaseby. Eier. Tlf. 412 16 418 - 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. 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.
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.
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: 681/3 681/9

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
Sum arealer:	daa	408,6

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. 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 ungsog pleie i årene fremover før det kan avvirkas noe tømmer i skogen. 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. 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 lettleire og middels stiv leire. Det er registrert floghavre på eiendommen men ugraset er under god kontroll.

Bygninger på eiendommen

Våningshus/institusjonsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1918 Kilde: Tidligere takst

Tilbygg (i 1974) tilbygget

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

Direkte fundamentering

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)

Frittbærende dekker

Frittbærende dekker er hovedsakelig trebjelkelag, isolert med mineral ull. Det er enkelt deler med stubblofts leire, i deler er det støpt etasjeskille mot kjeller.

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er trevegger - reisverk med utvendig panel. Det er laft noen steder i den eldre delen av bygget. .

Takkonstruksjoner

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 inspisert.

Vinduer

Alle vinduskarmer/rammer i tre.
Isolerglass. 2-lags glass.

Ytterdører og porter

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



Innvendige dører
Formpressede hvite dører
Overflater på innvendige gulv
Tregulv, laminat og vinylbelegg.
Overflater på innvendige vegger
Hovedsakelig panel, malt panel og malte plater.
Overflater på innvendig himling
Malte plater og malt panel.
Trapper og ramper
Trapper og ramper, terrasse i trykkimpregnet utførelse.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Det er to piper i bygget, den ene er i følge eier ikke i bruk. Vedovn i kjøkken/stue med glass dør. Pipe er ikke kontrollert av takstmann, da dette må gjøres av autorisert feier.
Kjøkkeninnredning
Kjøkken med god benkeplass og integrerte hvitevarer.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
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.
Brannslukking, generelt
Sentralt brannvarslingsanlegg med rømningsplan utarbeidet av Stendi. Varsling i soverom og oppholdsrom.
Andre installasjoner, generelt
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. 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. 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. 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
Bygning, generelt
Pilarer på det meste av fundamentering, reisverksvegger kledd med panel. Saltak kledd med stålplater. 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. 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
Bygning, generelt
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
Bearbeidet terreng, generelt
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		
Dyrket mark	Avkastningsnivå antas å ligge på 450 kg bygg pr dekar. 1 020 000 Avkastningskalkyle for dyrket mark: Salg av bygg 450 kg a kr 3,60 kr 1 620,- Areal og kulturlandskapstillegg kr 380,- Sum inntekter kr 2000,- Kostnader: Så Korn, gjødsel, kalk, plantevern, frakt kr 570,- Maskin kostnader kr 550,- Arbeids kostnader kr 490,- Sum kostnader kr 1 610,- Grunnrente pr. dekar kr 390,- Det legges til grunn grunnrente kr 390 pr dekar/år Konsesjonsloven angir kapitaliseringsrente på 4 % Dette gir en verdi på dyrka mark kr 9750,- pr dekar. Samlet verdi framkommer som følger: 104,9 dekar x 9750 kr/ dekar = 1 022 775,-	
Skog	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. Verdien settes ut ifra normale priser i området.	420 000
Sum andre verdikomponenter:		1 440 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	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
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 020 000
	Skog	Kr.	420 000
Samlet verdi:		Kr.	8 110 000

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



Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Ett av badene



Varmesentral i kjeller.



Kjøkken i en avdeling



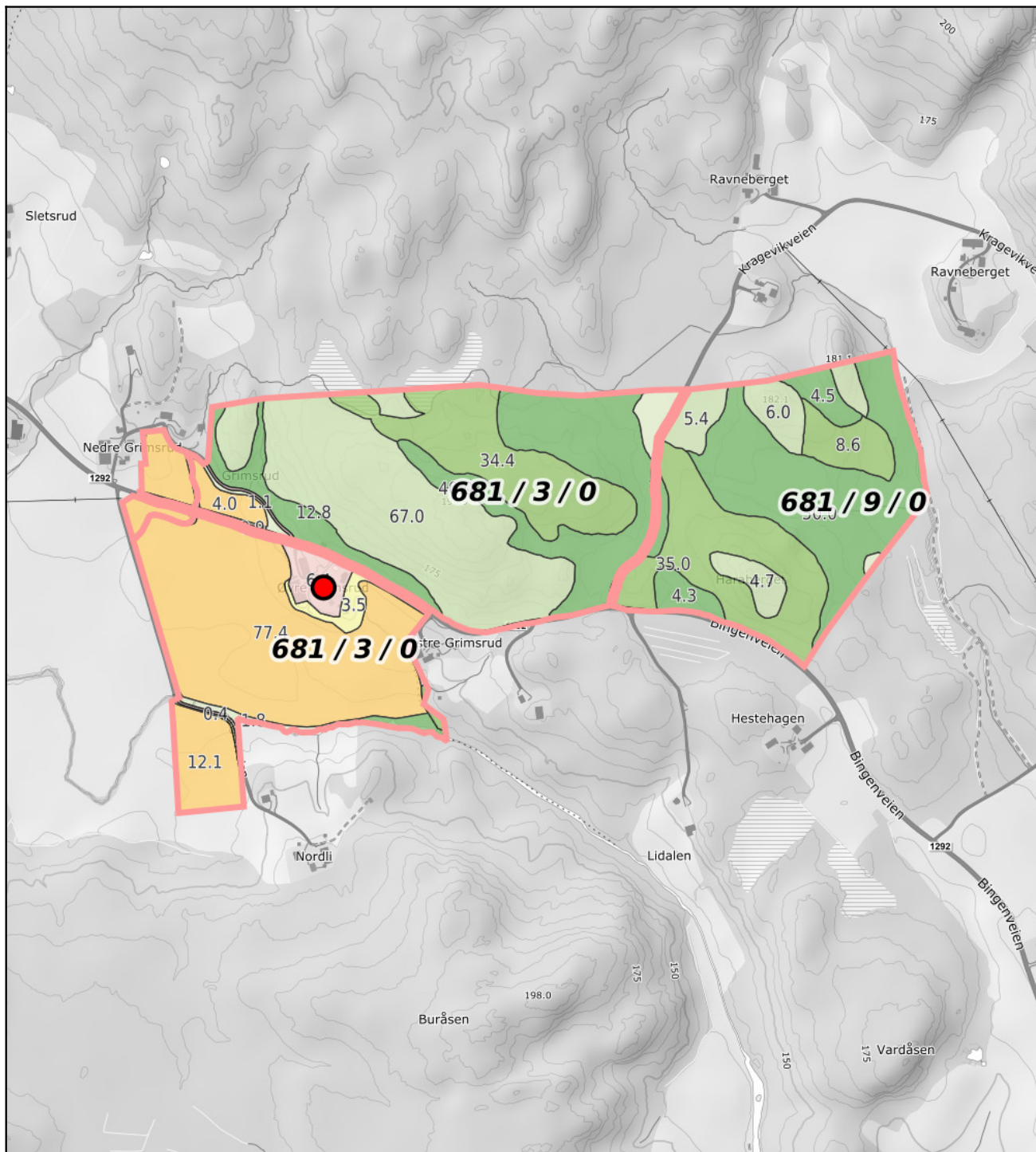
Del av skog

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



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 22.05.2025 14:20 Eiendomsdata verifisert: 22.05.2025 14:19	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av sær sær høy bonitet Skog av høy bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebygg, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 101.4 0.0 3.5 0.0 115.2 78.5 92.0 7.2 0.0 1.9 0.0 8.9 0.0 408.6 408.6	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.
GÅRDSKART 3118-681/3/0 Tilknyttede grunneiendommer: 681/3/0-681/9/0		Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	

Tilstandsrapport

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

Sum areal alle bygg: BRA: 441 m² BRA-i: 419 m²



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.



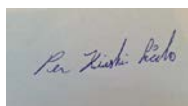
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 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. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende 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

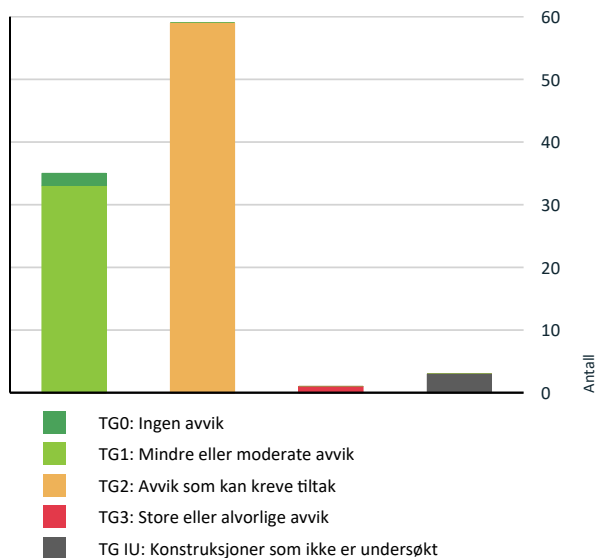
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

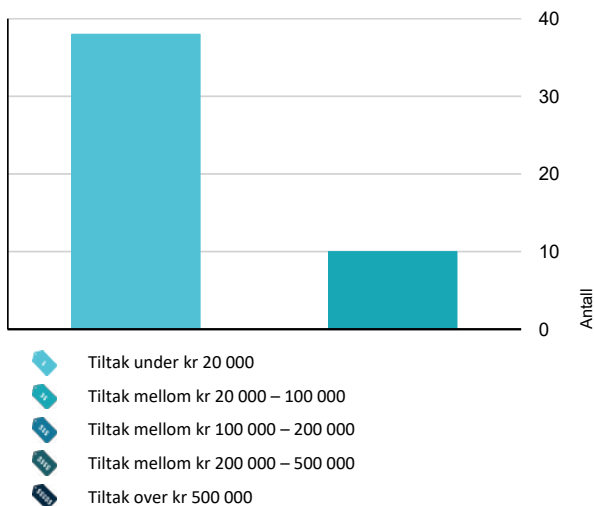
Det foreligger ferdigattest for tilbygget 20.04.2007. Det er ingen ferdigattest for det opprinnelige huset da det er oppført før år 1965.

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 4 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 5 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad 6 > Overflater vegger og himling	Gå til side

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



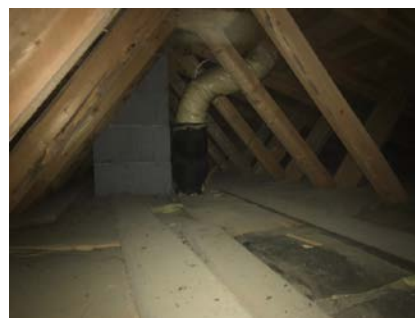
Veggkonstruksjon

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:

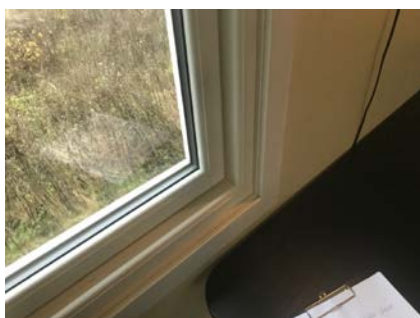
Grunnet alder på de eldste vinduene kan det oppstå punkteringer eller andre skader grunnet alder. Vinduene er godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbare tiltak med vinduene.

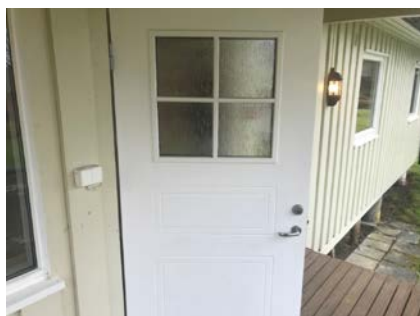
Tilstandsrapport



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 trykkimpregneret 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

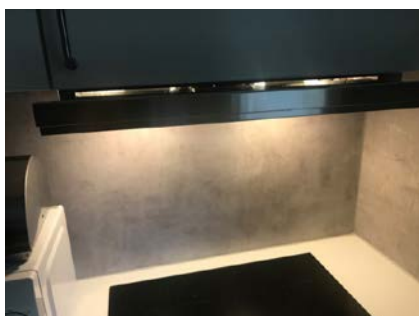


1. ETASJE > KJØKKEN

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?

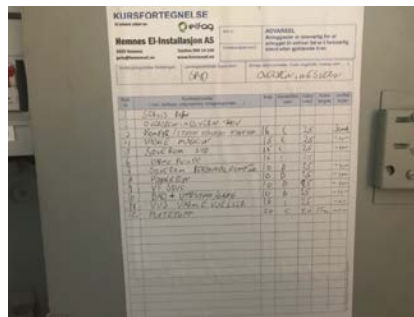
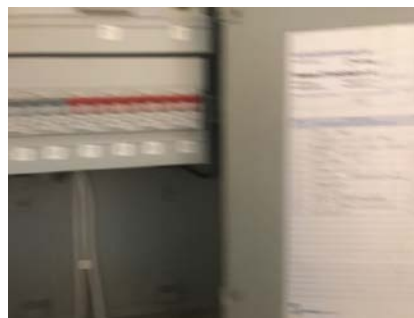
Ja

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.

Røykvarsler 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 røykvarsler?
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

1 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

1 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



1 TG 0 Terrengforhold

Fjell grunn

1 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

1 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.

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

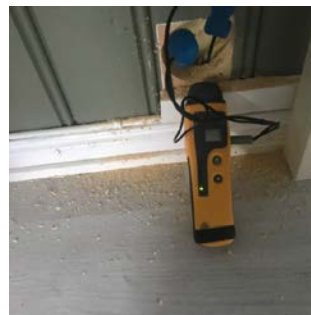
Årstall: 2006 Kilde: Eier

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 medført 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 glasur. 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

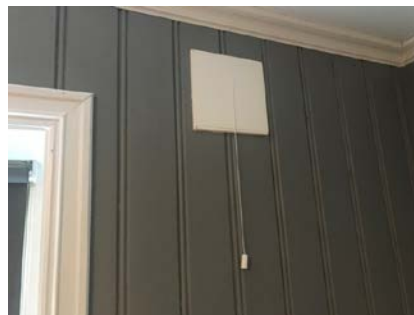


TG 1 Ventilasjon

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

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

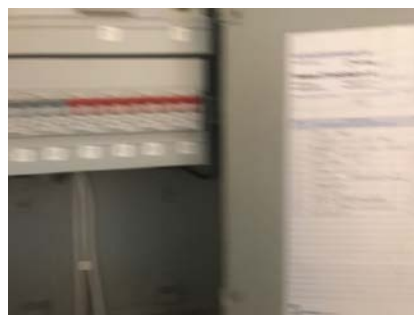
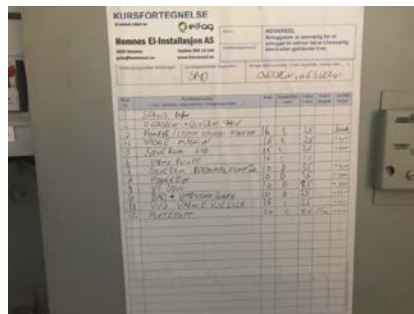
År 2005 ble det installert elektrisk anlegg i tilbygget og det ble oppgradert i det eksisterende huset.

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 levetiden. 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

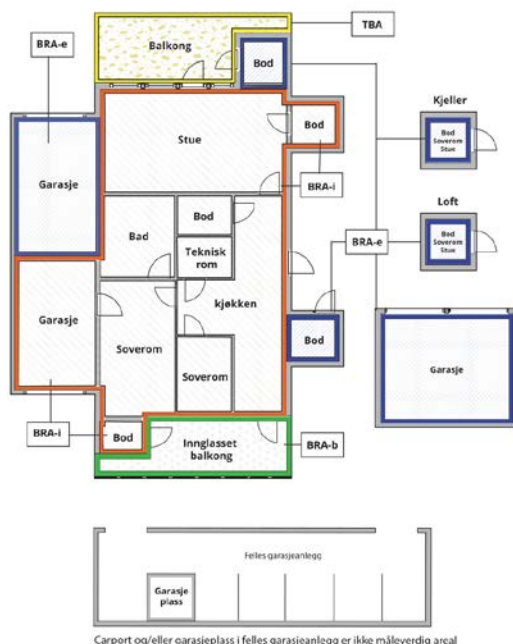
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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

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 ²			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	
SUM	346				47
SUM BRA	346				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (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 ²	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 nedslitting 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/>

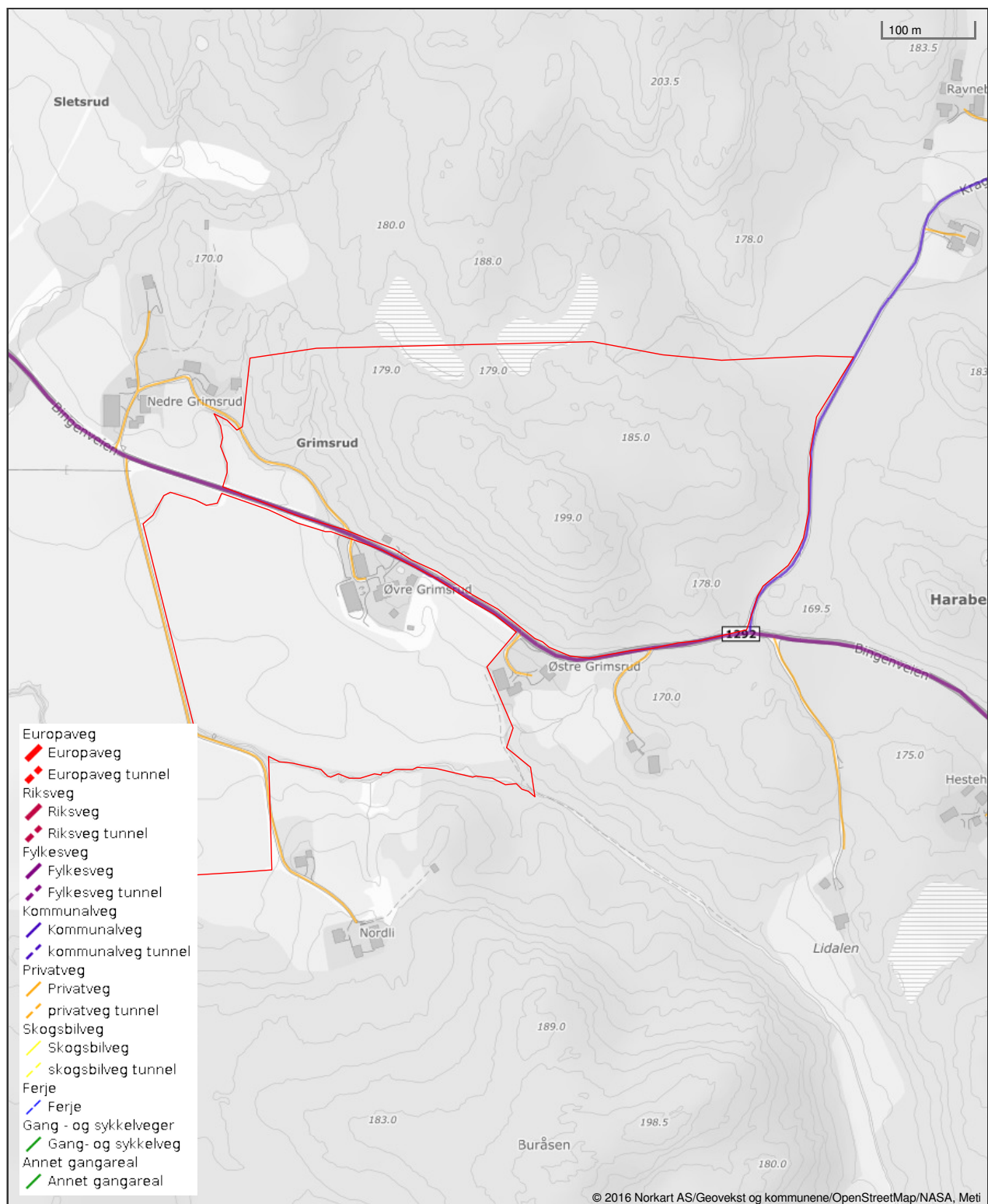
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT1418>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

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

Annet - Kommentar
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

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	681	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	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

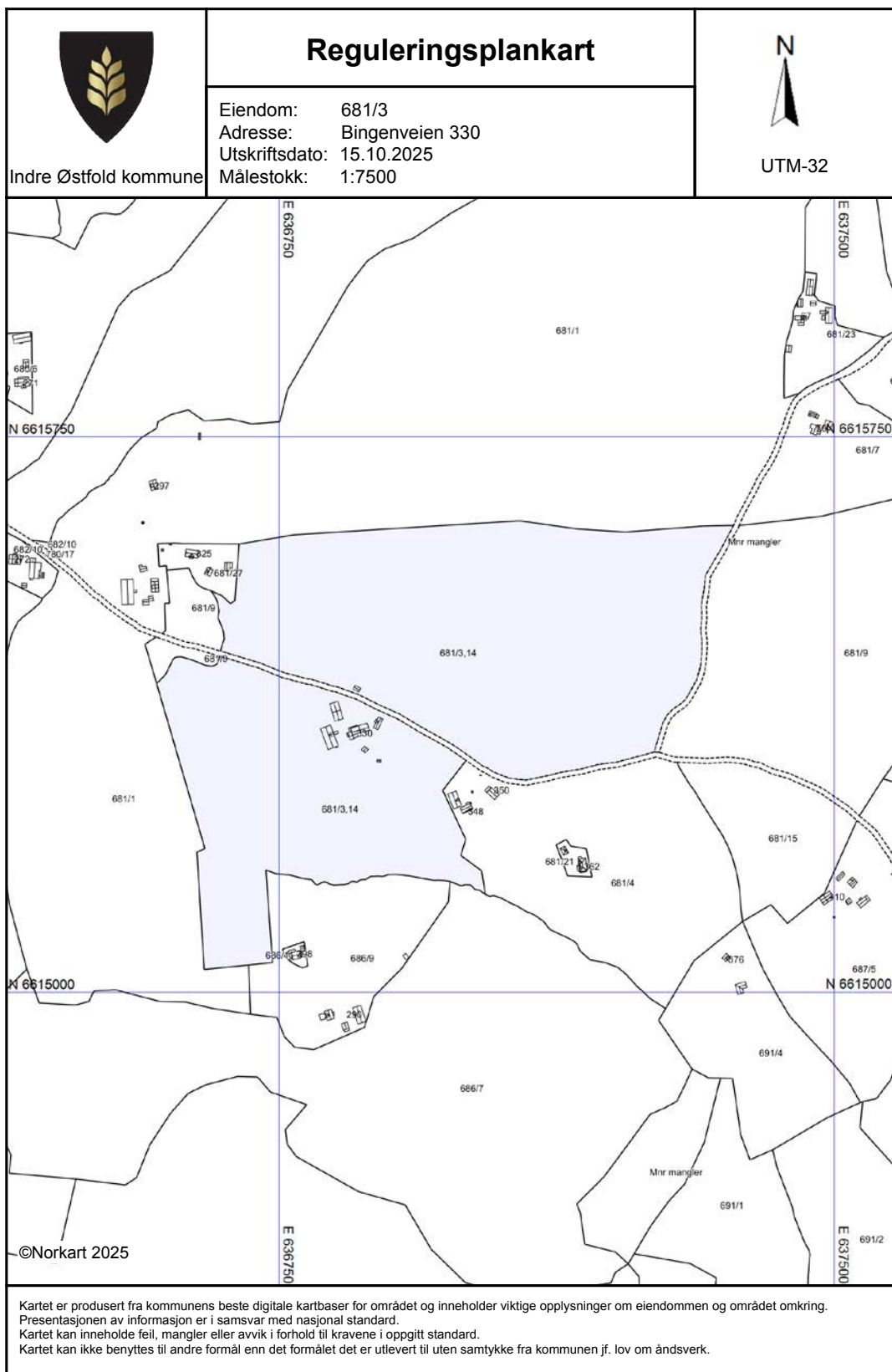
Plantyper uten treff

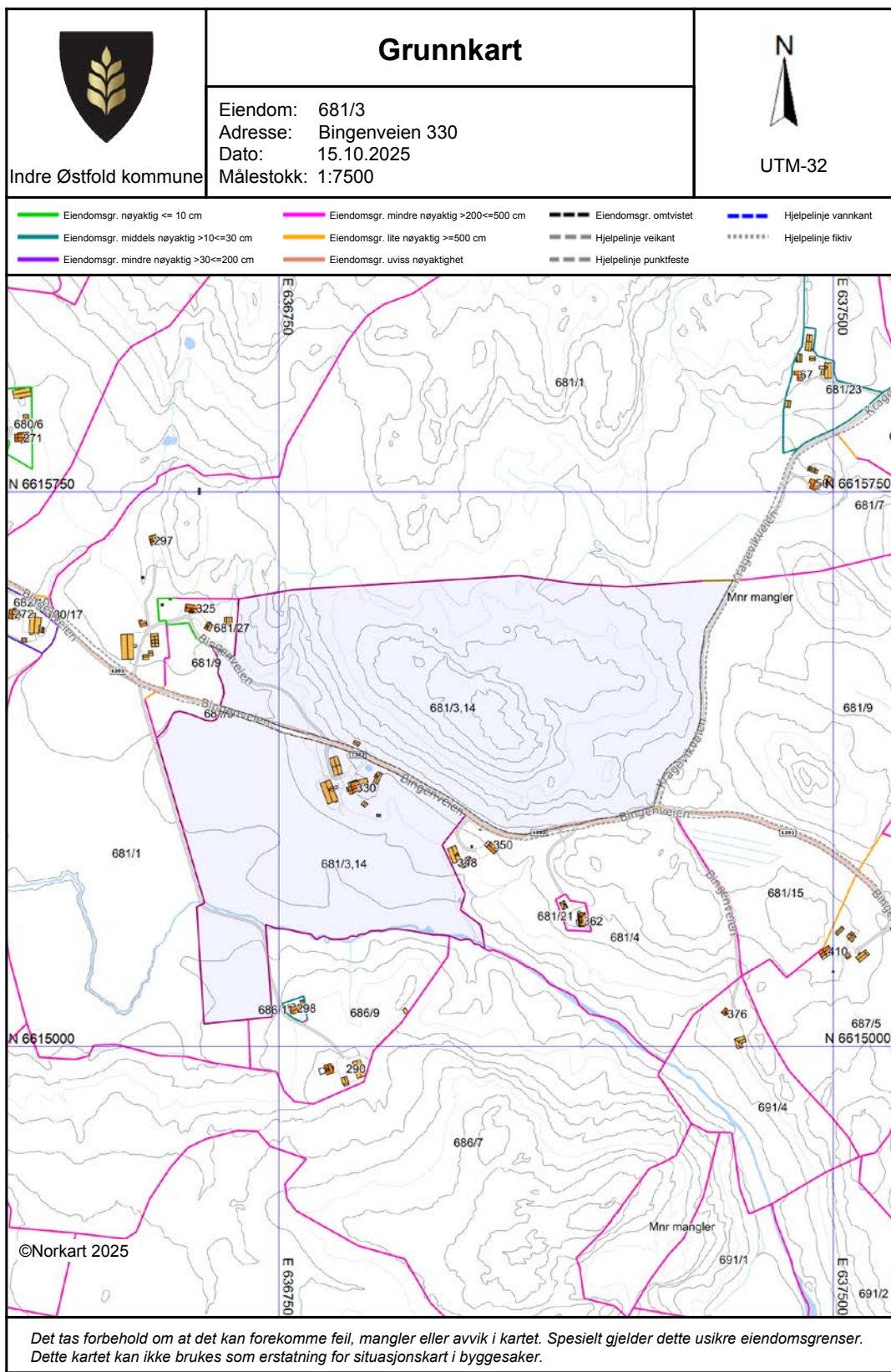
- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 276 258 m² Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn LSB
	Delareal 13 541 m² KPHensynsonenavn H320 KPFare 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):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐

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 PlanID 3014202101	LNF Spredt boligbebyggelse, Náværende. Hensynsone H320: Flomfare	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☒		
Reguleringsbestemmelser	☐		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

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:	Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:	

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

Dato: 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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	681/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	681/3
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.05.2017 09.05.2017	J16/68	Tinglyst 09.05.2017	681/9 (-5543,3), 681/27 (5543,3) 681/1, 681/3, 681/14
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	28.03.2017 09.05.2017	J16/68		681/1, 681/3, 681/9, 681/14
Skylddeling Skylddeling	17.03.1965			681/3, 681/4
Skylddeling Skylddeling	01.10.1937			681/3, 681/9
Skylddeling Skylddeling	20.10.1863			681/3, 681/5
Nymatrikulering av grunneiendom 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 ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASEBY RUNE HILDING F130259*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KROKSUNDVEIEN 176 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

Brukenheter

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

Brukenheter

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	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	95049263

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 beleggt 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 faglært
-------------	--------------------

Document reference: 113250224

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 113250224

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Hilding AASEBY	0c7ef2578638e3a182b108 00ca80375e4668172a	16.10.2025 07:04:39 UTC	Signer authenticated by 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

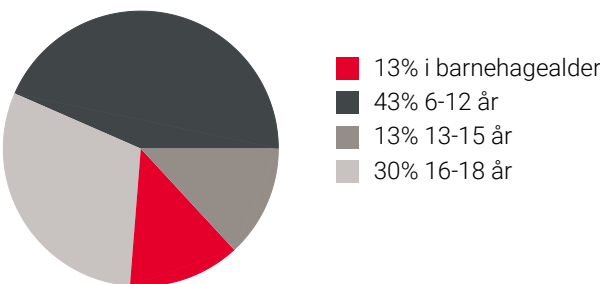
Offentlig transport

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

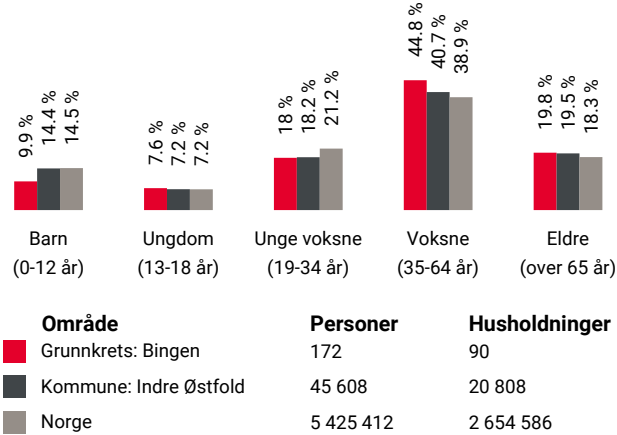
Skoler

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

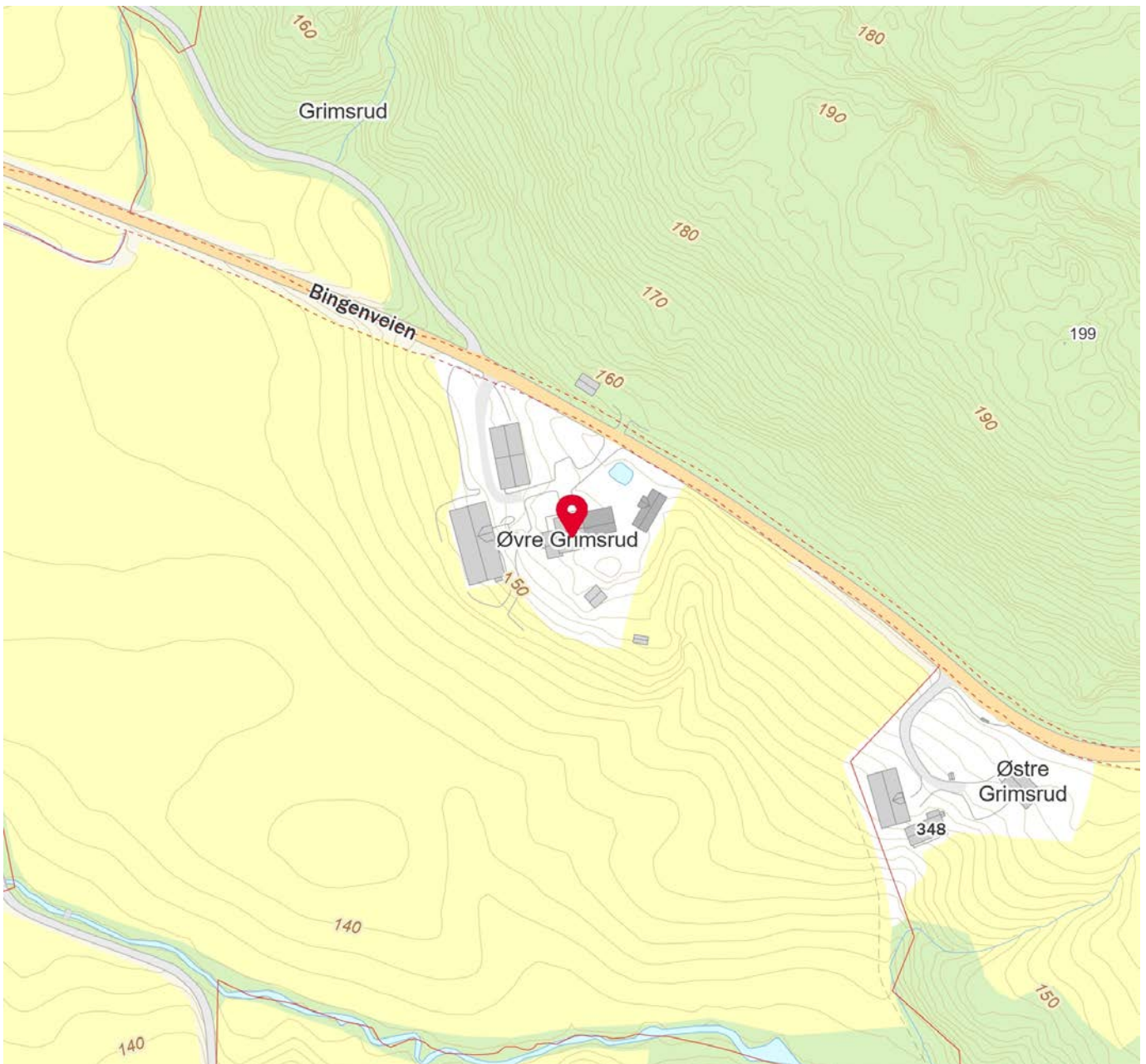
Kiwi Trøgstad	8 min 🚶
PostNord	9.5 km
Rema 1000 Trøgstad	9 min 🚶

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.

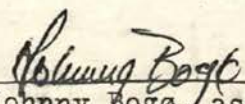
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

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).

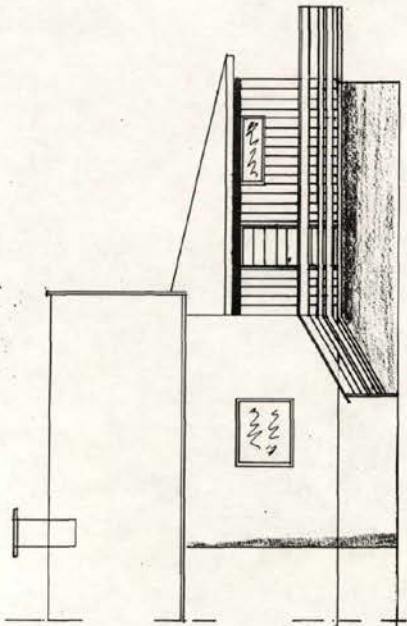
Merknader: Dør til fyrrom må gjøres selvlukkende.

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

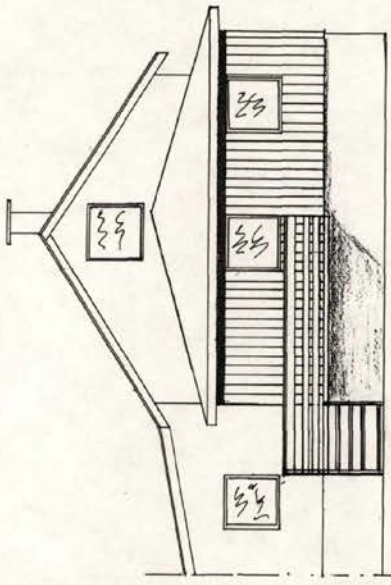
Trøgstad den 27/2-75


Johnny Bogø, ass.ing.

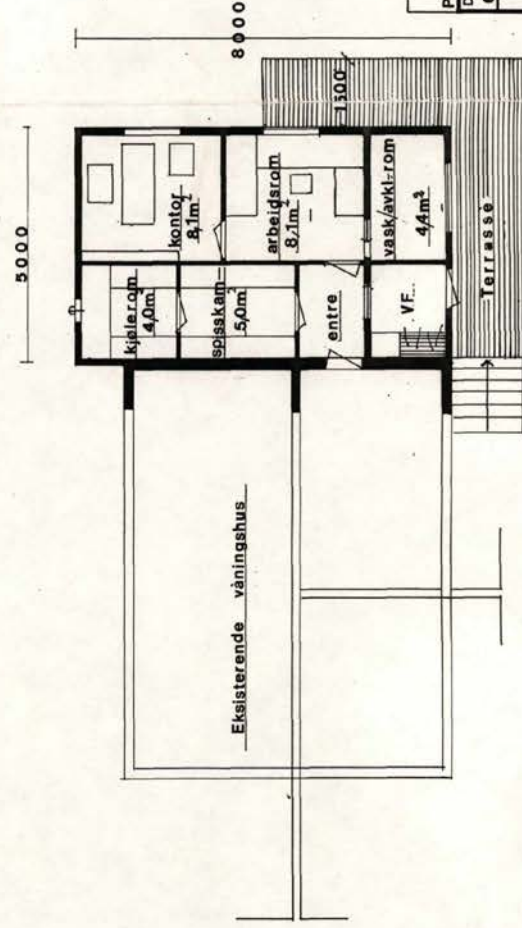
72



NORD



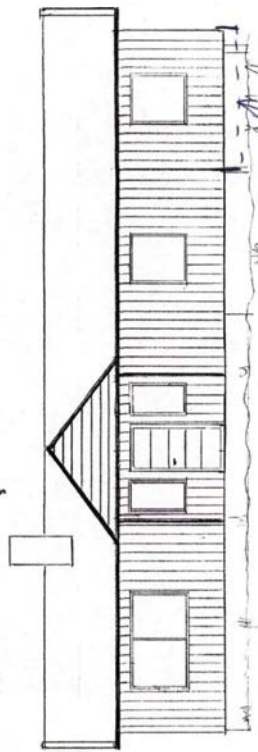
VEST



PLAN

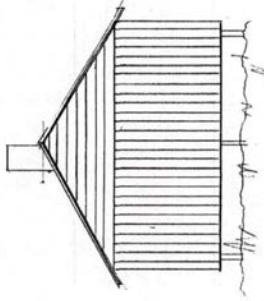
Godkjent. Trøgstad bygningsråd
11/5 1982 Ark.nr..... Sak nr. 72/82

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:	

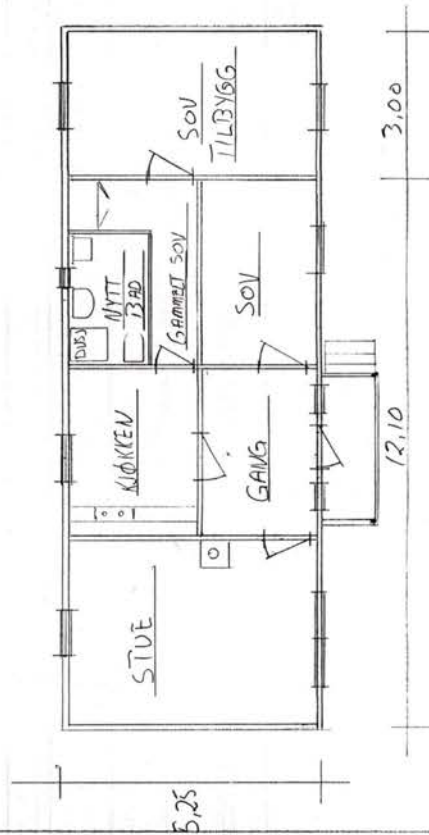


VEST

Tilbygg.

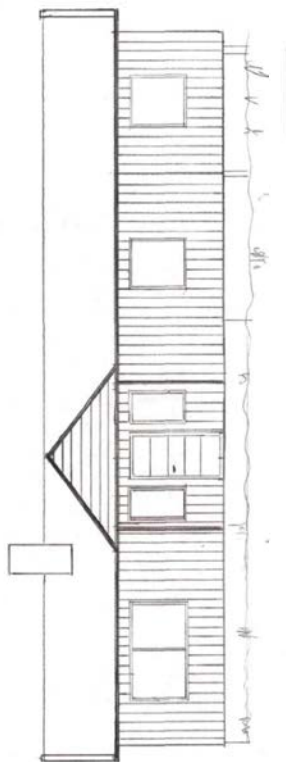


S/D

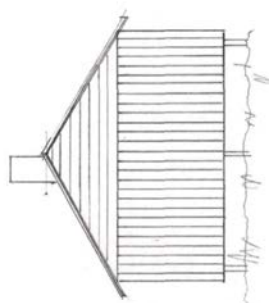


S/D

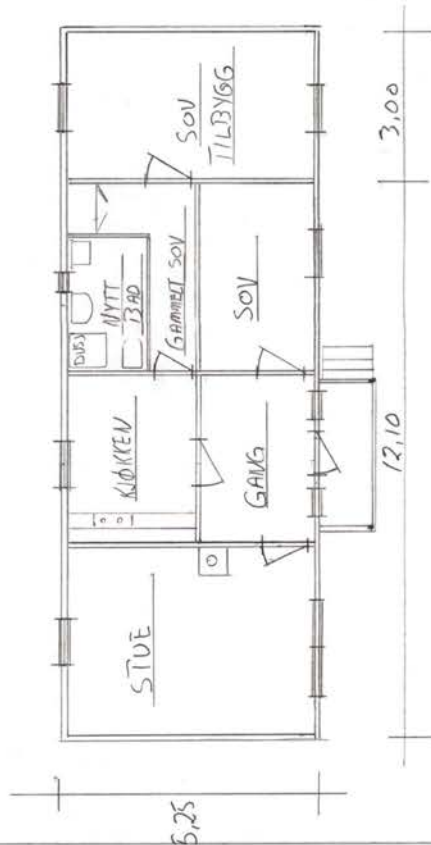
TILBYGG	1:1
LOVISAASEBY	
GRIMSRUD	



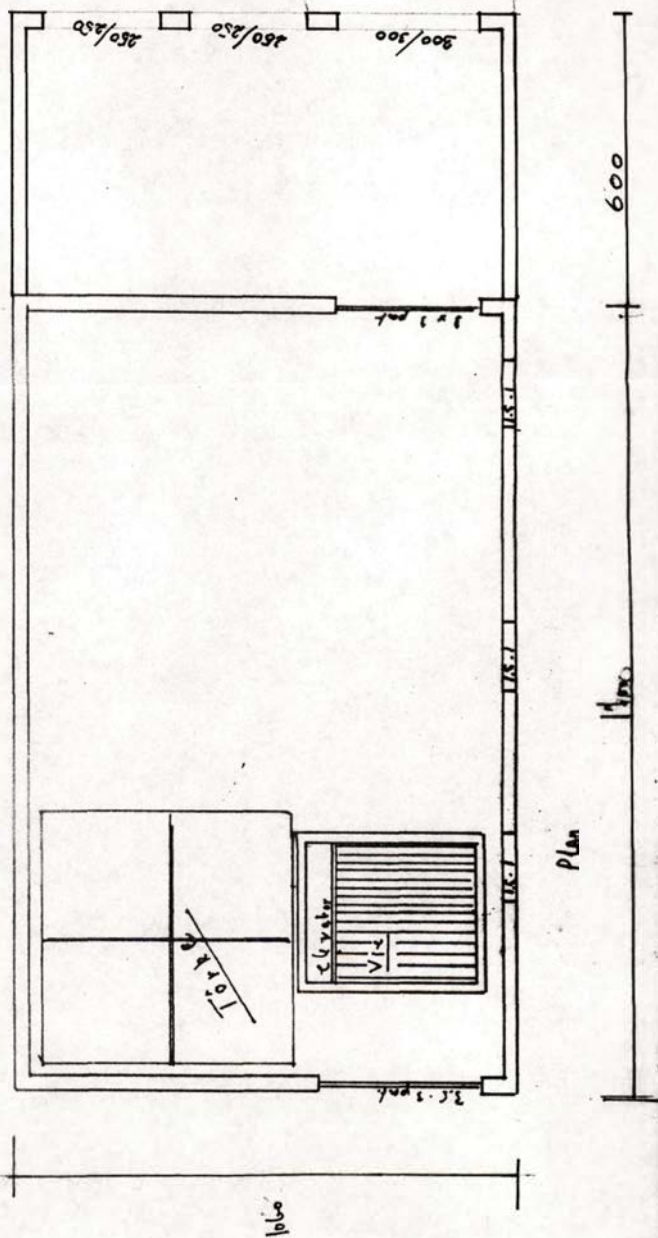
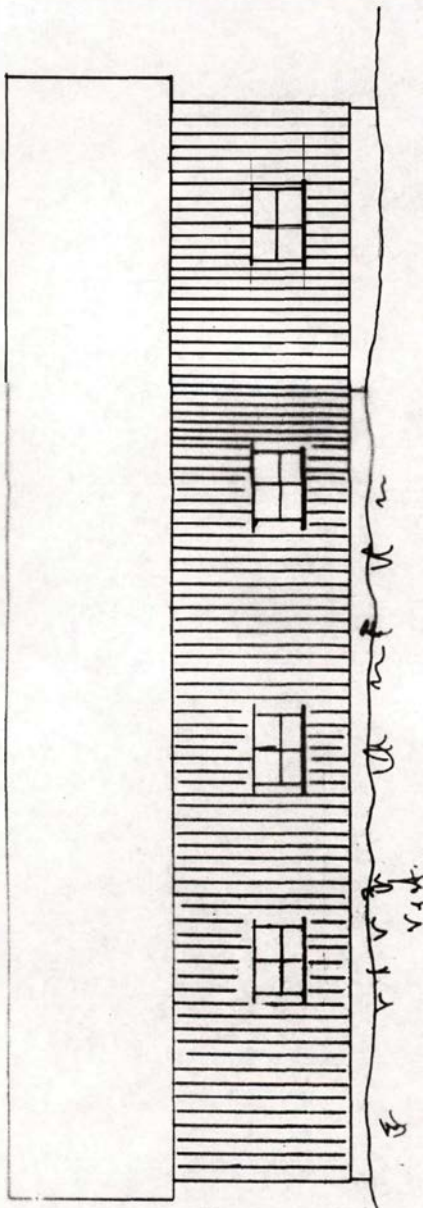
VEST



S/D



TILBYGG	1:1
LOUISAASEBY	
GRIMSRUD	



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

19 Ark.nr. Sak nr. 1

TILBYGG REDSKAPSHUS

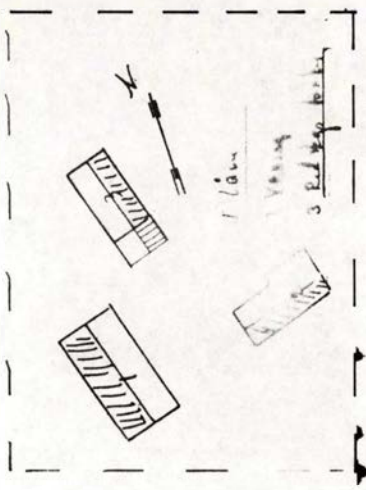
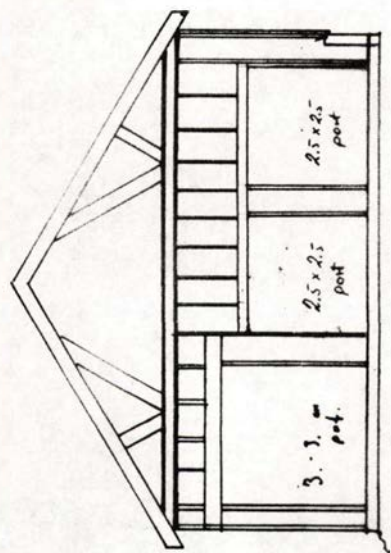
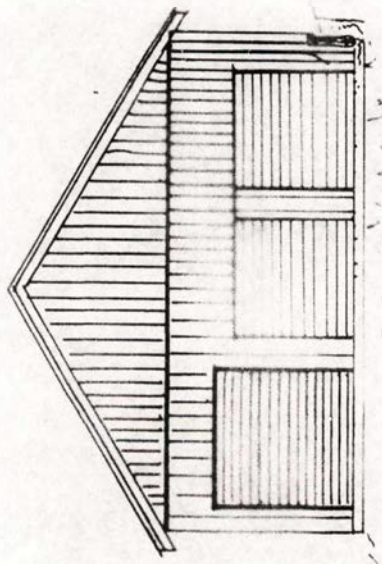
LOUIS AASEBY

Dato: 2/4-95
Tegn. T. Tveden

Tegn. 01

Mål:

1:100



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

TIL BYGG REDSKAPSHUS

LOUIS ARSEBY

ORTO: 2/4 QS

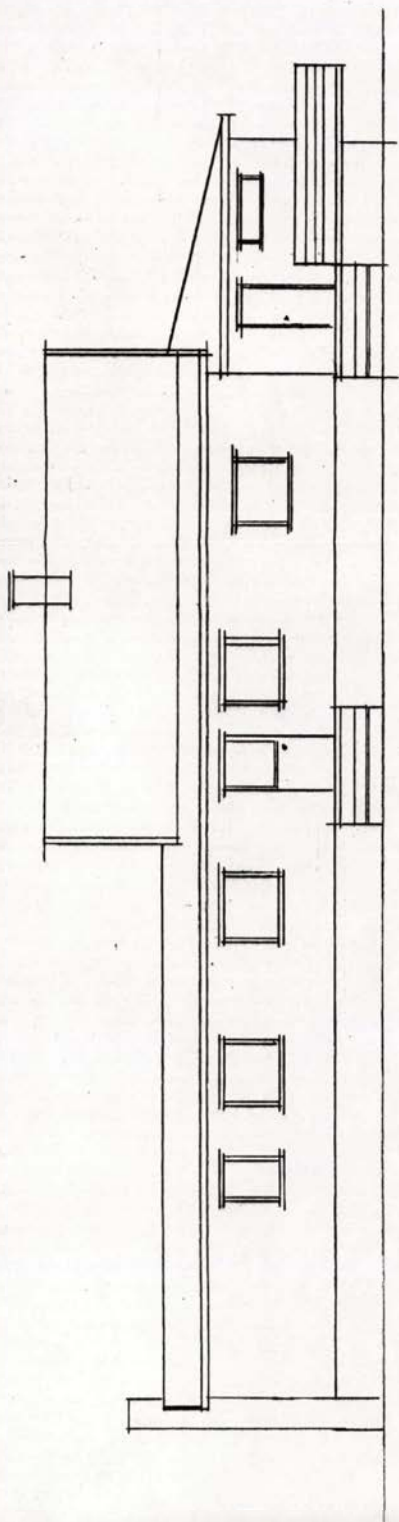
TEGNAR: OJ

TEGNET

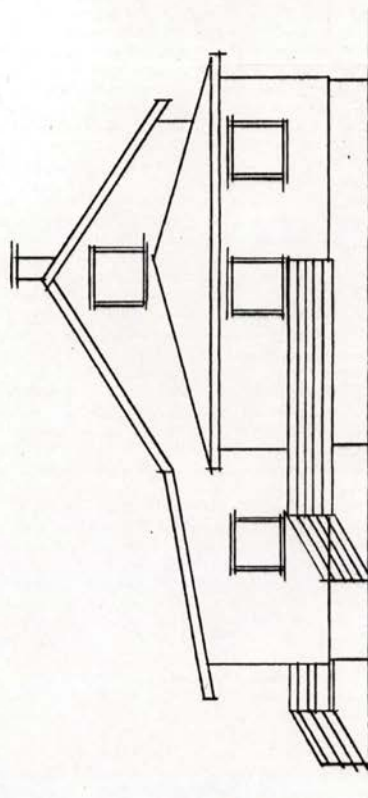
18.10.00

MHA:

18.10.00



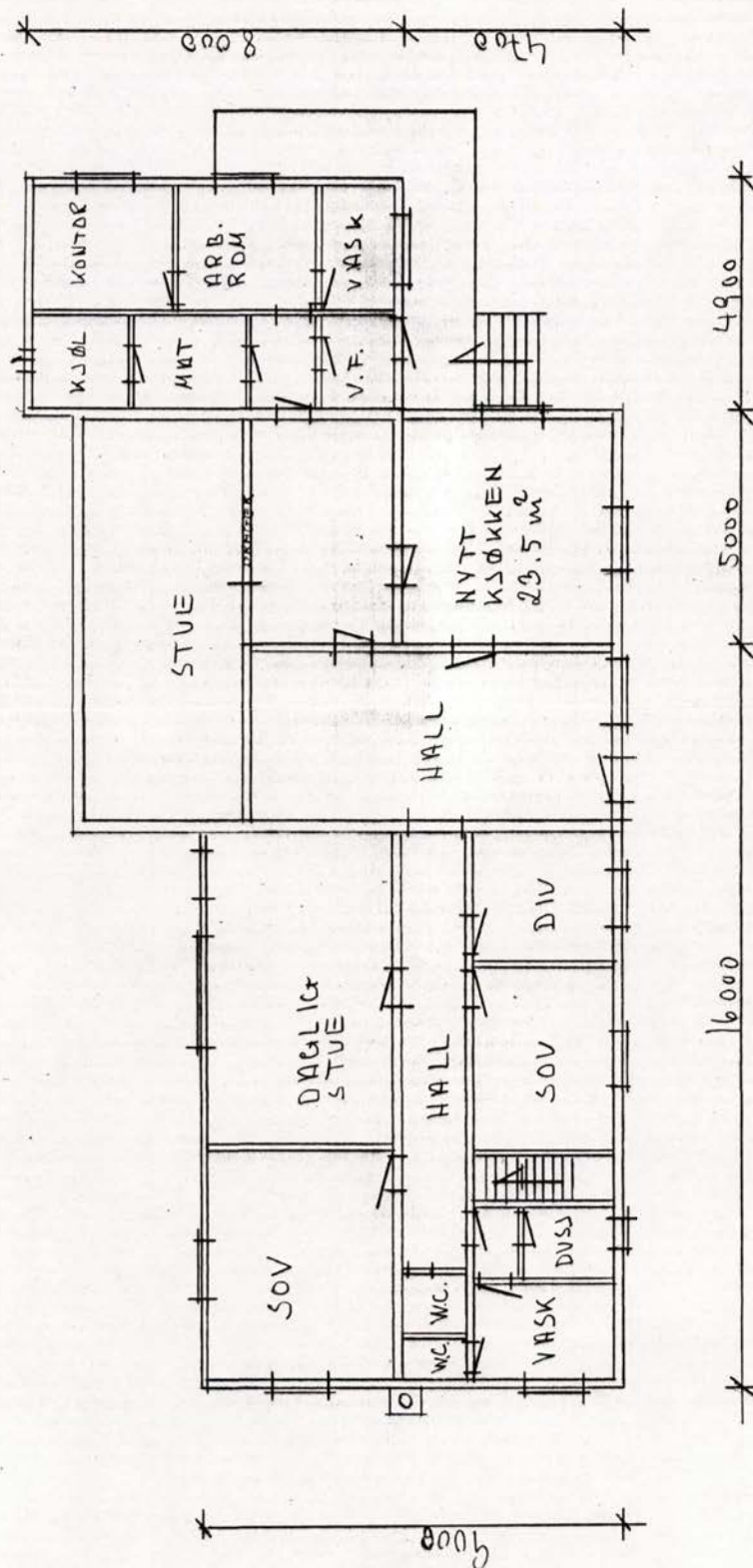
NORD



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	GÅRDSRUB	TRØGSTAD
DATO	SIGN	UÅL	
23.04.91	T. Jacobsen	1:100	
LOUIS ANSEBY			

Nord

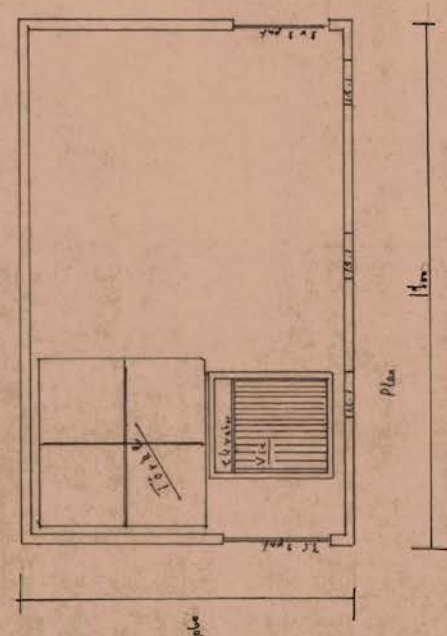
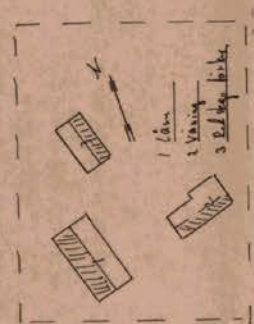
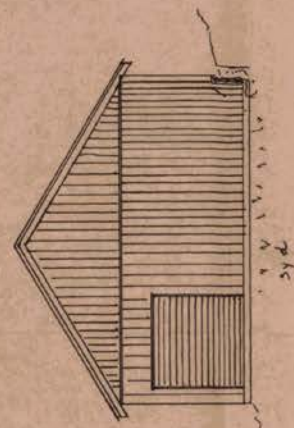
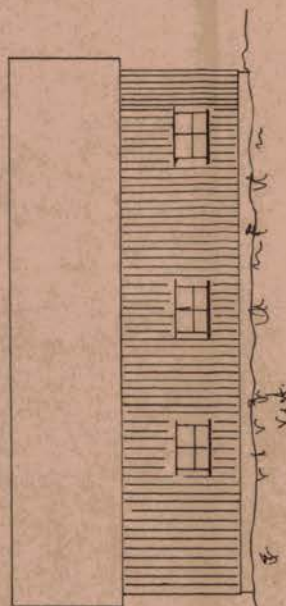
Tilbygg for Louis Åsebye

Trögstad

H.

Godkjent. Tregstad bygningsråd

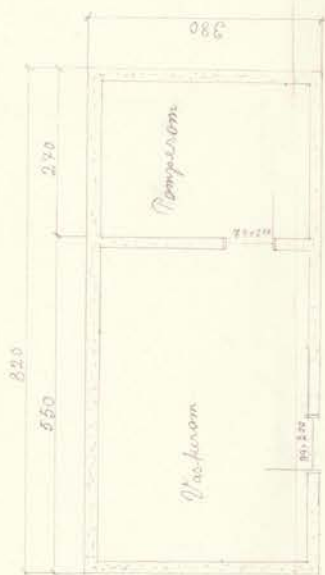
1973 Ark. nr. Sak nr. 252 / 23



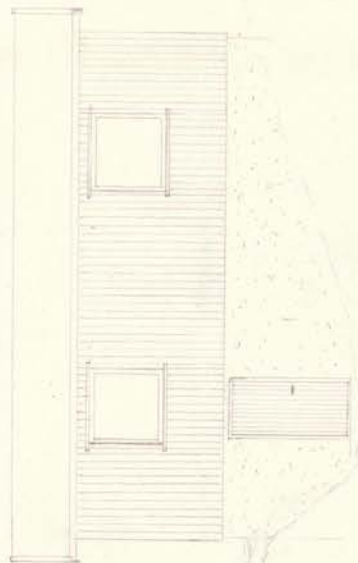
Godkendt, Tregstød bygningsskild
Dato 19/10/1975 Arkitekt..... Sol m. 1/17

Redstøps hus
Løvis Basseby

Dato 19/10/75	Kontor Tregstød	Tegnet	Udvalgt
Kontor	Samfundet	Godkendt	Udvalgt
Hensigten		Udvalgt	
Udvalgt		Udvalgt	



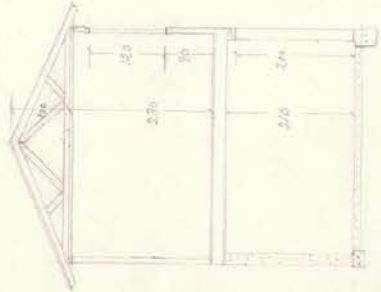
Kjeller.



Syd



Vest



South

Måstabelle 1: 200

Nål 1 cm

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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