



aktiv.



Åssiden 55, 1860 TRØGSTAD

**Trøgstad - Romslig bolig, høyt og fritt beliggende med fine solforhold.**



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 3 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 178 850,-  
**Selger:** Kari-Mette Herland  
Andersson

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 194/218 kvm  
**Tomtstr.:** 846.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 663, bnr. 223  
**Oppdragsnr.:** 1113250098

# Trøgstad - Romslig bolig, høyt og fritt beliggende med fine solforhold.

Vi har gleden av å presentere denne boligen i Trøgstad.

Attraktiv beliggenhet med utsikt. Romslig bolig med garasje.

Innhold:

1. etg.: Stue, trapperom, gang, entré, bad, kjøkken, 2 soverom.

Kjeller: Boder, bad, kjellerstue, rom, gang, teknisk rom. Garasje.

Veranda på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i Åssiden, et populært og barnevennlig område.

Ca. 2 km bilvei til Skjønhaug sentrum, med skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett, Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Umiddelbar nærhet til flotte turområder.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 43 |
| Egenerklæring .....     | 71 |
| Nabolagsprofil .....    | 76 |
| Budskjema .....         | 85 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 194 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 218 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Kjeller

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Kjeller

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

846.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 846,8 m<sup>2</sup>. Dels flat og dels skrånende tomt. Tomta er opparbeidet med planareal og diverse beplanting. Parkering skjer i gårdsplassen samt garasje.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åssiden, et populært og barnevennlig område. Det er ca. 2 km bilvei til Skjønhaug sentrum. I sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett, Trøgstadhallen,

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1975. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekkingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

### **Verditakst**

Kr 3 100 000

### **Innhold**

1. etg.: Stue, trapperom, gang, entré, bad, kjøkken, 2 soverom.

Kjeller: Boder, bad, kjellerstue, rom, gang, teknisk rom. Garasje.

Veranda på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller (soverom og stue er ikke tegnet inn på tegning).

### **Standard**

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot. Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse. Punktet må sees i

sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TG 2:

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

Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når 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. Taktekingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Nedløp og beslag:

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

TG 2:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

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

Veggkonstruksjon:

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

TG 2:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi

mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Tilgang til loft via luke i stue. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Påvist noe fuktskjolder på gulv rundt gjennomføring i taket. Kan relateres til kondensering, ikke fuktig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Høyhengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

TG 3:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Påvist flere vinduer med punktert glass i boligen. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Vinduenes karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold. Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer i kjeller, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak:

Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort. Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon. Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader.

Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.

#### Dører

Ytterdører fra byggeåret. Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

#### TG 2:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Påvist punktert glass i terrassedør. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak:

Beslag og tetting under dør må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader. Punktert glass har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

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

Balkong på ca. 4 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i malt trevirke. Veranda på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke og rekkverk i malt trevirke.

#### TG 3:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk. Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggforskserien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket". Påvist råteskader i rekkverket på balkongen, som følge av eksponering av vær/vind over tid samt alder. Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard. Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råde og skader på terrassen. Råteskadet trekledning på terrasse må skiftes ut for å

sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp til inngangsparti og kjeller.

TG 3:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Påvist råteskader i rekkverket til kjellernedgangen.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

## INNVENDIG

Overflater

Kjeller:

Gulv: Teppet og betong.

Vegger: Tapetserte overflater, panel og pusset mur.

Himlinger: Panel og malt betong.

1. etasje:

Gulv: Teppet, parkett og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Takessplater.

TG 2:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Det vil dog være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betongdekke mellom etasje og mot grunnen.

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. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 16 mm i kjellerstue. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i samme rom. Ellers generelt med lokale forskjeller i kjeller. I 1. etasje ble det målt mellom 5-12 mm, dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik. Sprekker i betongdekket i kjeller og garasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe.

Vedovn i kjellerstue.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

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

Rom under terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Innredet rom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist noe unormale verdier. Ellers påvist noe salt-/kalkutslag på vegger, som ofte dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning. Ikke påvist skade i inspisert område, som følge av dette.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, slik tilstanden er pr. i dag. Det er dog anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se eventuell utvikling over tid.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

VÅTROM

Bad 1. etg.:

Bad, overflateoppusset for ca. 20 år siden. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning. Dusj med dusjoppheng samt gulvmontert toalett. Raddioatorovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering av rommet.

Overflater vegger og himling:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert. Belegg er ikke ført tilstrekkelig opp rundt gjennomføringer i gulvet, økt risiko for skader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

TG 2:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun

naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bad i kjeller:

Bad i kjeller, fra byggeåret. Det er betong på gulvet og malt mur på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning. Videre er det dusj på vegg samt toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering via ventil i veggen.

TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

KJØKKEN:

Overflater og innredning:

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt belegg på gulvet mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr.

TG 2:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

TG 2:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det 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 utskifting av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner:

Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom/fyrrom.

TG 2:

Ingen form for tettesjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Anbefalt at det monteres lekkasjestopper i rommet.

Varmesentral:

Det er installert fyr i kjeller, kombinasjon av fyrkjele (ved) og olje (bioolje). Forsyner boligen med vann til vannbåren varme og tappevann. Service opplyst utført i 2024. Ny brenner for bioolje montert i 2019.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Vannbåren varme:

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr i kjeller.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for anlegget for vannbåren varme er passert. Dette kan bety at enkelte komponenter nærmer seg slutten av sin levetid, noe som kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskifting fremover.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.

Stråleovn i bad i kjeller.

TG 2:

Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

På bakgrunn av alderen av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

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

Terrengforhold:

Dels flat og dels skrånende tomt.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. 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.

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

Konsekvens/tiltak:

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

### **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:

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

Konsekvens/tiltak:

Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i kjellerstue.

Det er installert fyr i kjeller, kombinasjon av fyrkjele (ved) og olje (bioolje). Forsyner boligen med vann til vannbåren varme og tappevann. Radiatorovner tilkoblet sentralfyr i kjeller. (opplyst om vannbåren gulvvarme i kjellerstue, soveromsgulvet i kjeller og bad i 1.etasje.

Stråleovn i bad i kjeller.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 875

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp: 4 942,00 kr  
Feiing: 920,00 kr  
Vann: 3 714,50 kr  
Renovasjon: 4 298 kr  
Sum: 9 576,50 kr

Vannavgift etter måler.

**Formuesverdi primær**

Kr 659 426

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 637 705

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 663, bruksnummer 223 i Indre Østfold kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/663/223:

21.03.1975 - Dokumentnr: 1531 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:663 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 829541 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:63 Bnr:223

01.01.2024 - Dokumentnr: 204221 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:663 Bnr:223

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan: Id 012219740001 - Skramrudåsen Vest. Formål: Boliger, vei., felles avkjørsel. Vedtaksdato: 19.08.1974.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel - PlanID 3014202101. Formål: Boligbebyggelse, nåværende. Hensynsone H120\_1: Område for grunnvannsforsyning. Periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v. grenseneBestemmelser 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.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

78 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 194 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 197 550 (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 78 850

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. 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. 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.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

27.05.2025











## Åssiden 55

### 1. Etasje















## U. Etasje



**aktiv.**

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Åssiden 55, 1860 TRØGSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 663, bnr. 223

**Markedsverdi**

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 13975-2876

Referansenummer: BM1496

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1975. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Bad, overflateoppusset for ca. 20 år siden. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning, dusj samt toalett. Bad i kjeller, fra byggeåret. Det er betong på gulvet og malt mur på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning, dusj samt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Noe påkostninger må påregnes.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 4 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i malt trevirke.

Veranda på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke og rekkverk i malt trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Teppert og betong.

Vegger: Tapetserte overflater, panel og pusset mur.

Himlinger: Panel og malt betong.

1. etasje:

Gulv: Teppert, parkett og belegget.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Takessplater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, overflateoppusset for ca. 20 år siden. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning. Dusj med dusjoppheng samt gulvmontert toalett. Radiatorovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering av rommet.

Bad i kjeller, fra byggeåret. Det er betong på gulvet og malt mur på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning. Videre er det dusj på vegg samt toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering via ventil i veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt belegget på gulvet mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i kjellerstue.

Det er installert fyr i kjeller, kombinasjon av fyrkjele (ved) og olje (bioolje). Forsyner boligen med vann til vannbåren varme og tappevann. Radiatorovner tilkoblet sentralfyr i kjeller. (opplyst om vannbåren gulvvarme i kjellerstue, soveromsgulvet i kjeller og bad i 1. etasje.

Stråleovn i bad i kjeller.

Annet:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 846,8 m<sup>2</sup>. Dels flat og dels skrånende tomt. Tomta er opparbeidet med planareal og diverse beplantning. Parkering skjer i gårdsplassen samt garasje.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 218 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 218 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 100 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

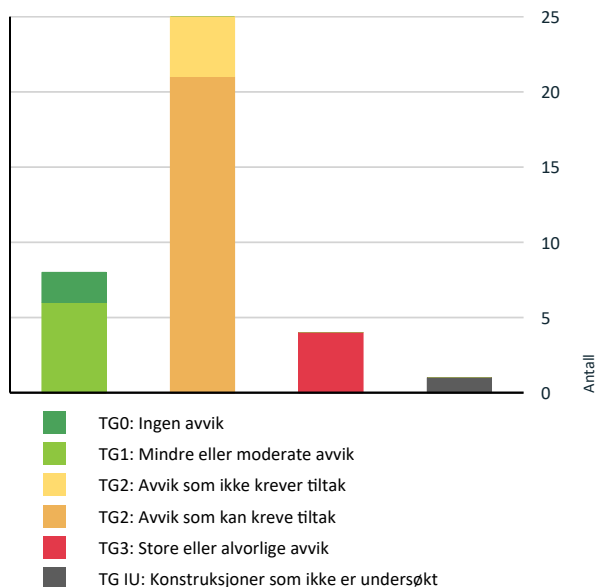
[Gå til side](#)

### Enebolig

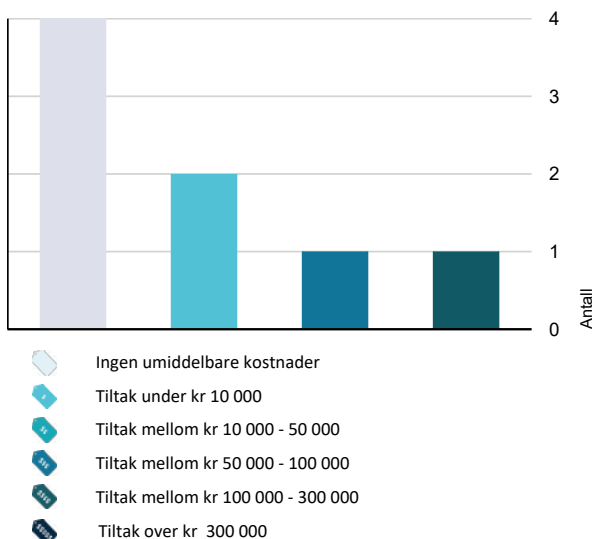
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller (soverom og stue er ikke tegnet inn på tegning).

# 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1977

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

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

Taktekingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.



### TG 2 Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

#### 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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

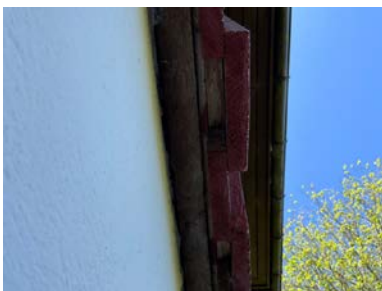
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.



## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak.

Tilgang til loft via luke i stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist noe fuktskjolder på gulv rundt gjennomføring i taket. Kan relateres til kondensering, ikke fuktig på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

## 1 TG 3 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Påvist flere vinduer med punktert glass i boligen. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Vinduenes karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.
- Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.
- Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1 TG 2 Dører

Ytterdører fra byggeåret. Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Påvist punktert glass i terrassedør. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.
- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Beslag og tetting under dør må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader.
- Punktert glass har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 4 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i malt trevirke.

Veranda på ca. 40 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke og rekkverk i malt trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggeforskriften: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klattring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".
- Påvist råteskader i rekkverket på balkongen, som følge av eksponering av vær/vind over tid samt alder.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

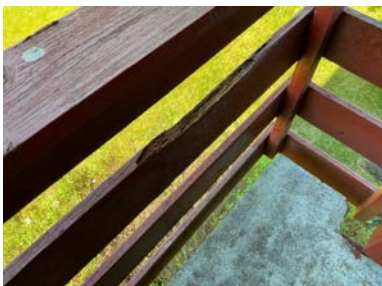
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- Råteskadet trekledning på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangsparti og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Påvist råteskader i rekkverket til kjellernedgangen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Teppet og betong.

Vegger: Tapetserte overflater, panel og pusset mur.

Himlinger: Panel og malt betong.

1. etasje:

Gulv: Teppet, parkett og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Takessplater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Det vil dog være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Betongdekke mellom etasje og mot grunnen.

## 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.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 16 mm i kjellerstue. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i samme rom. Ellers generelt med lokale forskjeller i kjeller. I 1. etasje ble det målt mellom 5-12 mm, dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.
- Sprekker i betongdekket i kjeller og garasje.

## 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: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
Vedovn i kjellerstue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

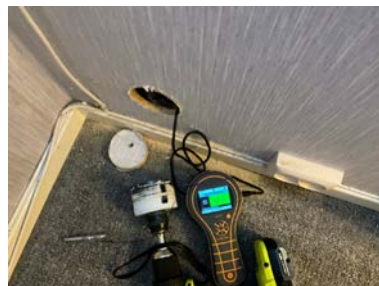
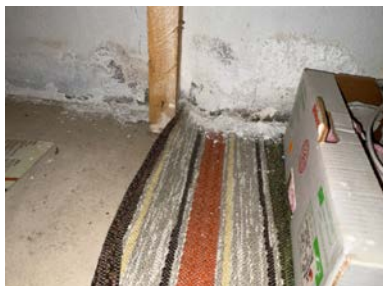
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist noe unormale verdier. Ellers påvist noe salt-/kalkutslag på vegger, som ofte dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning. Ikke påvist skade i inspisert område, som følge av dette.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, slik tilstanden er pr. i dag. Det er dog anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se eventuell utvikling over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad, overflateoppusset for ca. 20 år siden. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning. Dusj med dusjoppheng samt gulvmontert toalett. Raddioatorovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering av rommet.

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

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Greie fallforhold i bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Belegg er ikke ført tilstrekkelig opp rundt gjennomføringer i gulvet, økt risiko for skader ved eventuelle lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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



## KJELLER > BAD

### Generell

Bad i kjeller, fra byggeåret. Det er betong på gulvet og malt mur på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og belysning. Videre er det dusj på vegg samt toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilerings via ventil i veggen.

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning

# Tilstandsrapport

og det er lagt belegg på gulvet mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det 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.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom/fyrrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ingen form for tettesjikt i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Anbefalt at det monteres lekkasjestopper i rommet.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert fyr i kjeller, kombinasjon av fyrkjele (ved) og olje (bioolje). Forsyner boligen med vann til vannbåren varme og tappevann.

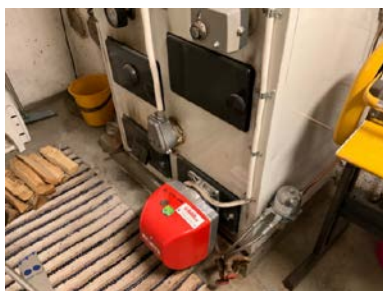
- Service opplyst utført i 2024.
- Ny brenner for bioolje montert i 2019.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Vannbåren varme

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for anlegget for vannbåren varme er passert. Dette kan bety at enkelte komponenter nærmer seg slutten av sin levetid, noe som kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskifting fremover.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.  
Stråleovn i bad i kjeller.

### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1975**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** - På bakgrunn av alderen av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
  2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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**
- Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

4.

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### Fuktsikring og drenering

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### Terrengforhold

Dels flat og dels skrånende tomt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål, plassert i kjeller.

- Bioolje på tank. Fremvist dokumentasjon på sanering av tidligere tank som er nedgravd i hagen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**218 m<sup>2</sup>/194 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Stue, Trapperom, 2 Gang, Entré, 2 Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Kjellerstue, Teknisk rom, Garasje, Innredet rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 100 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 950 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Åssiden 104 ,1860 TRØGSTAD<br>135 m <sup>2</sup> 1980 3 sov     | 13-05-2024 | 3 000 000 | <b>3 000 000</b> |           | 3 000 000 | <b>22 222</b>       |
| 2 Åssiden 167 ,1860 TRØGSTAD<br>141 m <sup>2</sup> 1984 3 sov     | 08-02-2023 | 2 800 000 | <b>2 950 000</b> |           | 2 950 000 | <b>20 922</b>       |
| 3 Åssiden 115 ,1860 TRØGSTAD<br>210 m <sup>2</sup> 1980 4 sov     | 22-05-2024 | 3 700 000 | <b>3 400 000</b> |           | 3 400 000 | <b>16 190</b>       |
| 4 Åssiden 114 ,1860 TRØGSTAD<br>189 m <sup>2</sup> 1983 3 sov     | 29-09-2024 | 2 990 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>14 550</b>       |
| 5 Svingen 29 ,1860 TRØGSTAD<br>210 m <sup>2</sup> 1977 4 sov      | 12-09-2024 | 2 950 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>13 095</b>       |
| 6 Åssiden 175 ,1860 TRØGSTAD<br>258 m <sup>2</sup> 1984 3 sov     | 24-04-2025 | 3 390 000 | <b>3 300 000</b> |           | 3 300 000 | <b>12 791</b>       |
| 7 Skramrudåsen 27 ,1860 TRØGSTAD<br>277 m <sup>2</sup> 1971 5 sov | 15-12-2024 | 2 590 000 | <b>2 700 000</b> |           | 2 700 000 | <b>9 747</b>        |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 700 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 100 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 100 000**

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 850 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 950 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 101                           |                             |                            | 101 | 44                              |
| Kjeller        | 93                            | 24                          |                            | 117 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>194</b>                    | <b>24</b>                   |                            |     | <b>44</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>218</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Stue, Trapperom, Gang, Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2 |                             |                            |
| Kjeller   | Boder, Bad, Kjellerstue, Innredet rom, Gang, Teknisk rom       | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller (soverom og stue er ikke tegnet inn på tegning).

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 179        | 39         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 12.5.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 663  | 223  |      | 0    | 846.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Åssiden 55

### Hjemmelshaver

Andersson Kari-Mette Herland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Boligbebyggelse, nåværende.

### Om tomten

Eiet tomt på 846,8 m<sup>2</sup>. Dels flat og dels skrånende tomt.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1975 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.05.2025 |           |

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 overgangsperiode 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 godkjenning 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/BM1496>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad                                         |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 1113250098                                                          |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Kari-Mette Herland Andersson                                        |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Assiden 55                                                          |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| TRØGSTAD                                                            | 1860   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 1978   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 47     |
| Antall måneder                                                      | 2      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  | Eika   |
| Polise/avtalenr.                                                    |        |

## 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: KHA

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset opp badet oppe nytt gulv og tapet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Papirer på dette finnes ikke lenger

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Ny støypa terrassegulv i ca 1997 og må følge med på sprekk midt på terrasse, Brukt terningsmiddel som virker bra

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjellergulv er kun grovpusset ikke finpusset,, derfor ujevnheter i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Overgang til bio i 2020

Arbeid utført av

Mysen rør

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

Renset oljetank , satt inn ny tank inne tank fra Mysen rør 2019/2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Støypa nytt terrassegulv i ca 1997 og må følge med på å tette sprekk midt på terassen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

## Tilleggskommentar

Brødrene Solum Trøgstad har bygget huset , Arkitekt sørby Mysen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige 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 overtagelse.

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

| NAME OF SIGNER                  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kari Mette Herland<br>andersson | 400f6666f0cfd31d5491838<br>3d92166ef77865273 | 13.05.2025<br>11:22:36 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Åssiden 55 - Nabolaget Skjønhaug/Gopperud - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Trøgstad Mølla                     | 7 min      |
| Linje 400, 402, 466, 467, 469, 490 | 0.7 km     |
| Slitu stasjon                      | 14 min     |
| Linje R22                          | 11.9 km    |
| Oslo Gardermoen                    | 1 t 16 min |

## Skoler

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Skjønhaug skole (1-7 kl.)        | 10 min  |
| 240 elever, 14 klasser           | 0.9 km  |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min   |
| 185 elever, 8 klasser            | 0.8 km  |
| Mysen videregående skole         | 16 min  |
| 800 elever, 50 klasser           | 12.5 km |
| Askim videregående skole         | 20 min  |
| 850 elever, 47 klasser           | 16.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Idrettsveien                        | 11 min |
| Trøgstad Ungdomsskole Indre Østf... | 12 min |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

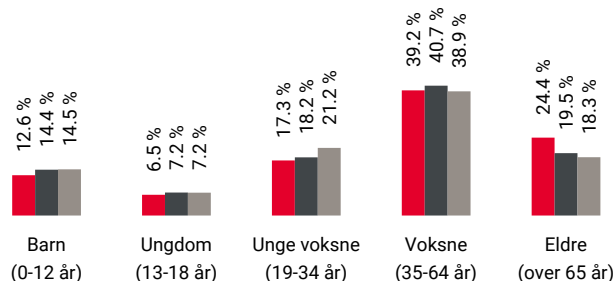
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Skjønhaug barnehage (1-5 år)    | 9 min  |
| 80 barn                         | 0.8 km |
| Kirkestallen barnehage (0-5 år) | 19 min |
| 38 barn                         | 1.6 km |
| Havnås barnehage (1-5 år)       | 8 min  |
| 26 barn                         | 7.6 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Kiwi Trøgstad           | 12 min |
| PostNord                | 1 km   |
| Bunnpris Trøgstad       | 14 min |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

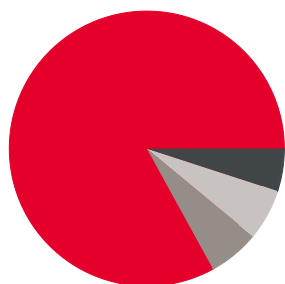
## Sport

⚽ Trøgstad stadion 10 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.9 km

⚽ Plassen gressbane 10 min 🚶  
Fotball 0.9 km

🚴 Sporty Fitness 14 min 🚶

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

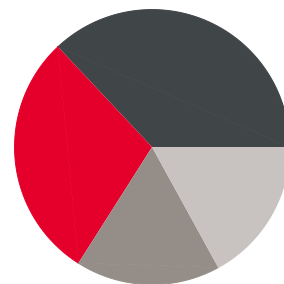
13 min 🚗



Apotek 1 Trøgstad

15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

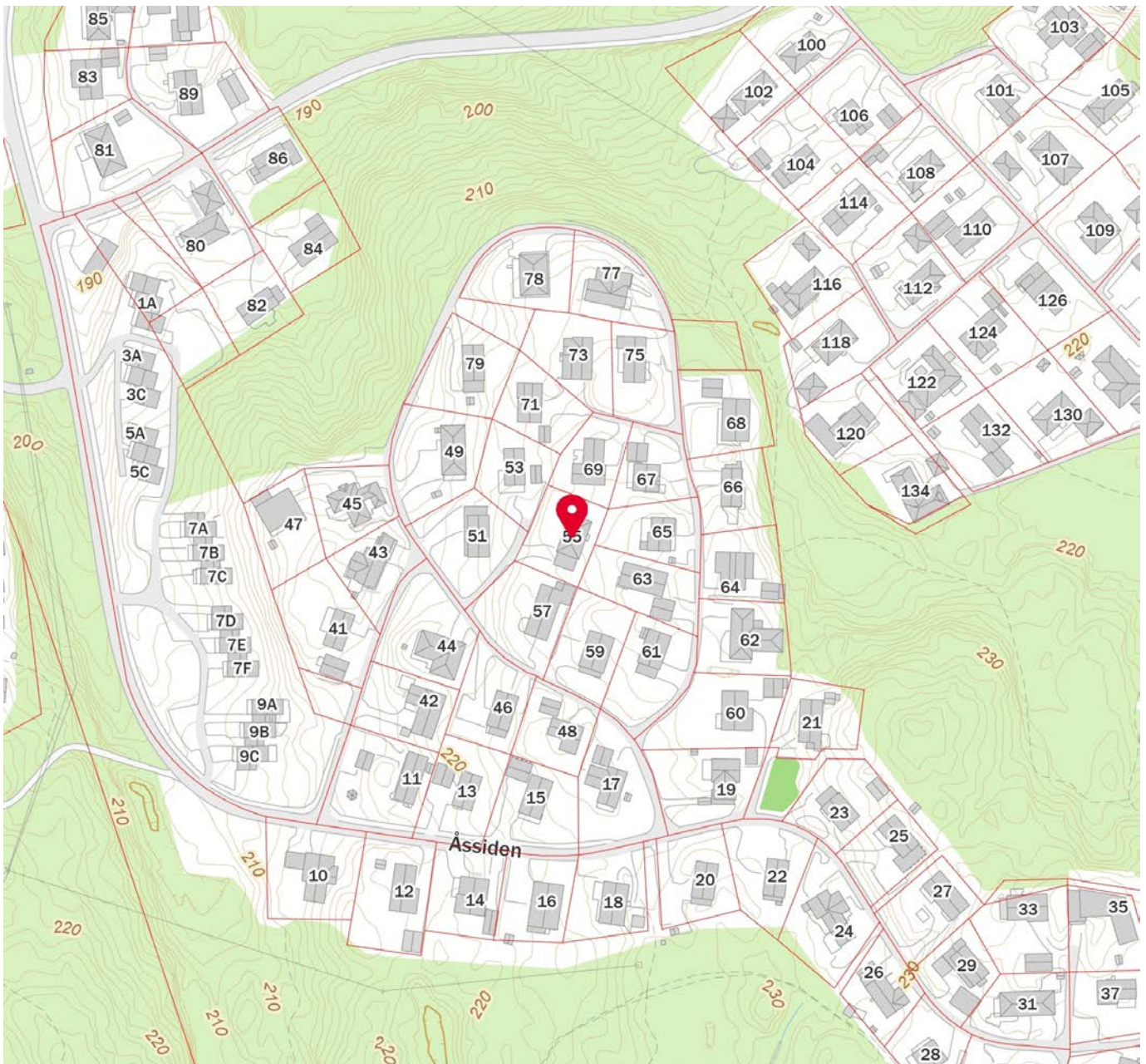
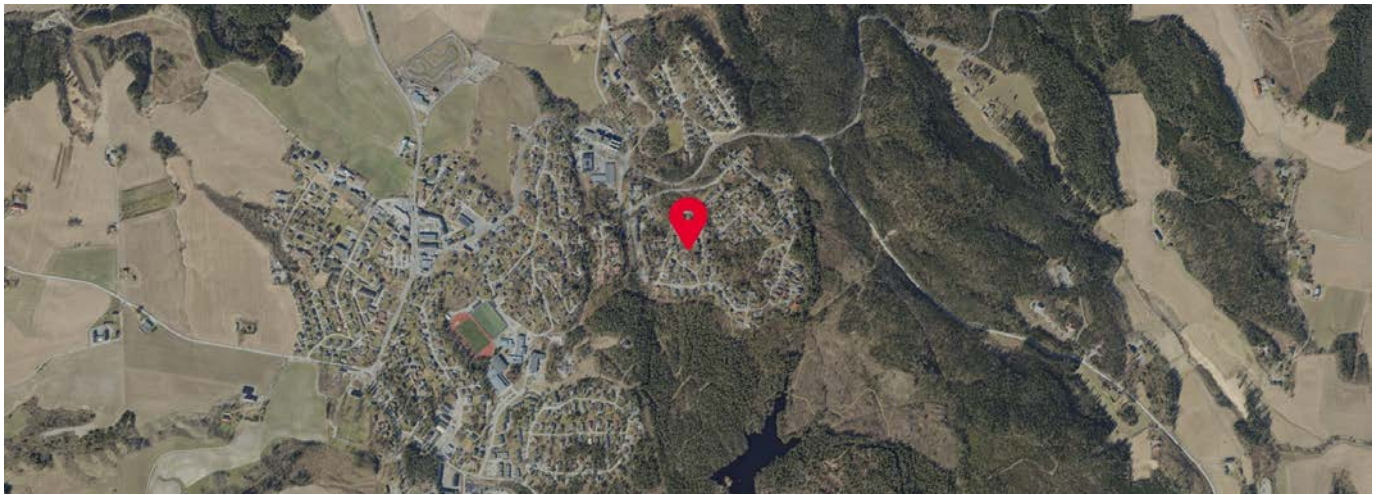
Skjønhaug/Gopperud

Indre Østfold kommune

Norge

## Sivilstand

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





## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åssiden 55  
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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre