

**aktiv.**



Skogveien 2B, 1831 ASKIM

**Innholdsrik halvpart av  
vertikaldelt tomannsbolig med  
hybel for utleie - 5 soverom, 3 bad,  
stor terrasse og hagestue.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Sofie Gustavsen Kolshus

**Mobil** 486 01 848

**E-post** Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 408 890,-  
**Selger:** Frida Marie Maurtvedt  
Kenjar  
Elvis Kenjar

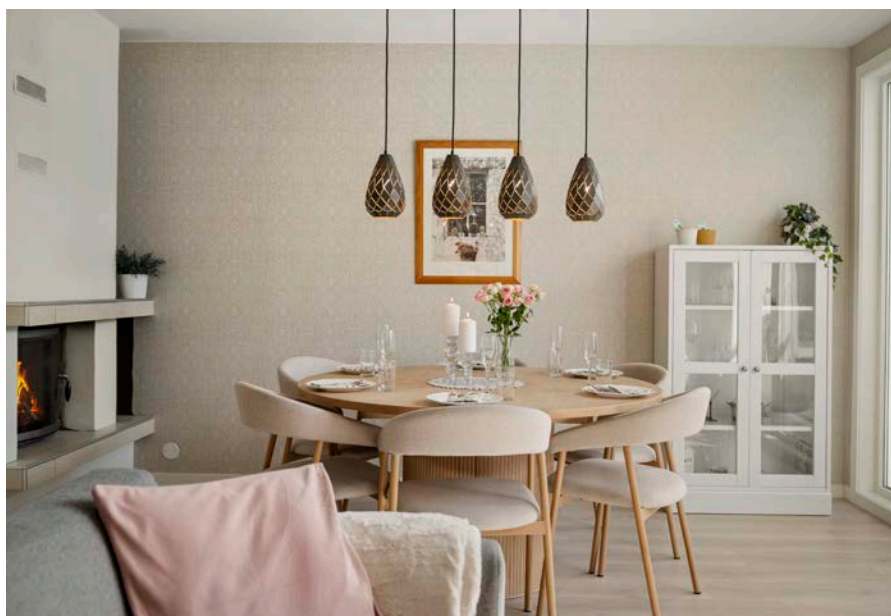
**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 177/219 kvm  
**Tomtstr.:** 773.4 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 305  
**Oppdragsnr.:** 1102260037

# Innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med hybel for utleie.

Velkommen til Skogveien 2B!

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, beliggende i et attraktivt og veletablert område. Boligen inneholder blant annet 5 soverom, 3 bad og 2 kjøkken. Hovedetasjen har en åpen og moderne stue- og kjøkkenløsning med utgang til en romslig, sydvendt terrasse på hele 44 kvm. I tilknytning til terrassen finner du en hyggelig hagestue – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Boligen har dobbeltgarasje hvor naboen disponerer adskilt halvpart.

Boligen har en sentral beliggenhet i vei uten gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til barnehager, skoler og Askim sentrum. Askim sentrum tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt dagligvare, apotek, vinmonopol, banker, bibliotek, treningssentre, Kulturhuset og Østfoldbadet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	77
Nabolagsprofil .....	136
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 44 kvm

Underetasje:

BRA-i: 66 kvm

1. etasje:

BRA-i: 73 kvm

2. etasje:

BRA-i: 38 kvm

### Terrasse- og balkongareal

1. etasje

44 kvm

### Garasje

BRA-e: 22 kvm

### Hagestue

BRA-e: 20 kvm

### Ikke målbare arealer

Boligens 2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

773.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 773,4 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning og gruset gårdsplass.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Askim med gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Askim sentrum kan tilby et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Kulturhuset og Østfoldbadet. Eiendommen ligger også sentralt plassert i forhold til både barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

Kommunikasjonsmessig ligger Askim gunstig til, cirka 5 mil fra Oslo. Med bil tar det omtrent 45 minutter til Oslo sentrum og rundt 25 minutter til Ski. Det er både direkte buss- og togforbindelser til hovedstaden, og gode veiforbindelser via riksvei og europavei. Det tar ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen).

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Vertikaldelt tomannsbolig med underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1963, med grunnmur i betong og vegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden består av både liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er i tre, stype saltak, fra byggeåret. Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2014 i følge eier. Vinduer har karmen og rammer i tre, og er utstyrt med 2-lags isoler- og energiglass fra 1993, 2005, 2009, 2016 og 2019.

Terrasse på 44 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra entre og stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og legger. Hagestue på ca. 20 m<sup>2</sup> er tilknyttet terrassen. Hagestuen er oppført på bjelkelag med vegger i bindingsverk, utvendig

kledd med trekledning. Takkonstruksjon i tre, tekker med papp. I tilknytning til hagestue, er det en stor, isolert sportspod.

Dobbeltgarasje bygget i 1985. Naboeiendommen disponerer adskilt halvpart (22 kvm) av denne. Bygningen er oppført på støpt dekke, med yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. takkonstruksjon er av tre, type saltak, tekker med takstein. Adkomst via leddport i tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Bad i 1. etasje: Enkelte fliser hadde bom. Dette er festet og i orden 02.05.2026.

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

Ja, nybygg bad, inkludert gulvfliser i 2019, utført av Smykkebygg AS. Smykkebygg AS har også utbedret bom under enkeltfliser 02.05.2026.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nybygg bad i 1. etasje, utført av Smykkebygg AS, Willy Olsen El Installasjon AS og Askim Rørleggerservice AS i 2019. Festing av fliser med bom 02.05.2026 av Smykkebygg AS.

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

Ja, ny membran og sluk på nytt bad i 2019.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja, etter kraftig storm i desember 2025 ble et pipebeslag revet av og dette resulterte i en mindre lekkasje i tak på vestvendt kaldloft.

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

Ja, Storebrand Forsikring var på befaring. Dette er utbedret av A.Karlsen & Sønn AS i desember 2025. Storebrand fant ikke andre skader som trenger utbedring. De bekreftet også at det ikke var nødvendig med utskifting av treverk, da det etter tetting ville tørke opp.

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

Faglært arbeid:

Det er montert nytt vindu og verandadør i stuen i 1. etg i 2024, nytt vindu på nordvendt soverom i 2.etg i 2019, samt ny inngangsdør i 1. etg i 2020, alt utført av Smykkebygg AS.

Ufaglært arbeid:

Det er bygget ny yttervegg inkludert nytt vindu i soverom underetasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Vindu på sørvendt soverom i 2.etasje: noe vanskeligheter med å stenge håndtak.

Vindu bad 1.etasje: skade på vindusramme.

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

Faglært arbeid:

Oppført ny hagestue med bod i 2021, utført av Smykkebygg AS og Willy Olsen Ell Installasjon AS.

Slitne planker på garasjen er blitt byttet ut og det blitt satt inn ny boddør i 2026, utført av Smykkebygg AS.

Ufaglært arbeid:

Tidligere eier bygget inn gang i 1.etasje, og gang/spiseplass i u.etasje. Vet ikke hvilket år eller hvem som har utført dette.

Bygget plattning og levegg i 2018.

Isolering og listing av hagestue og bod, i 2021.

Pusset opp bod tilhørende garasje, i 2023.

Porten til garasjen er slipt ned og oljet, det er også installert ny portåpner i 2026.

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

Ja, ekspanderende jordmasse fjernet i bakkant av støttemur, steiner rettet opp/justert og ny drenerende masse fylt inn i bakkant i 2022.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

U.etasje: Det var tegn til noe svertesopp i vindusramme på 2 nordvendte vinduer, en fuge i dushjørne, og i et hjørne på soverom. Dette grunnet dårlig ventilasjon og renhold av tidligere leietaker. Det ble opprettet sak i Husleietvistutvalget, som konkluderte med at årsaken var leietakers mangelfulle rutiner for ventilasjon og renhold.

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

Vinduskarmer/foringer ble skiftet ut. Hjørnet i soverom ble grundig rengjort med Jotun sopp- og algefjerner, samt flere runder med kloring - deretter malt med sperregrunn og maling. Fuge i dusjhjørnet ble fjernet og fuget på nytt. Fullført i 2022. Har ikke vært problemer siste 4 år med dette.

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

Drenering ble utført av tidligere eier, men vi vet ikke årstall. Vi ble opplyst om dette av selger når vi kjøpte. Dette ble utført før selger tok over eiendommen av Dybdahl AS.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Tilbakeslag fra avløpsvann i u.etasje.

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

Faglært arbeid:

Askim Rørleggerservice AS var på befaring med kamera i 2025. Det ble funnet tett avløp og det ble staket opp. Rørlegger fant våtservietter og mente det var årsaken.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Ny rørinstallasjon på kjøkken og bad, samt nytt avløpsrør gjennom 1.etasje i 2019, utført av Askim Rørleggerservice.

Ny rørinstallasjon kjøkken og nytt opplegg for vaskemaskin på bad i underetasje i 2016, utført av Varme og bad Mysen.

Ny varmtvannbereder er montert i 2026, utført av WESTGAARD VVS AS.

Ufaglært arbeid:

Montert sluk på eksisterende avløp og støpt opp gulv i teknisk rom i 2026.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja, drypper av og til kondens fra innedel til varmepumpe. Dette har ikke vært et problem etter service på varmepumpen i 2026, utført av Caverion.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Montert ny varmepumpe i 2019, utført av S&S Energiteknikk AS.

Utført service på varmepumpe og ingen feil funnet, i 2026, utført av Caverion.

Ufaglært arbeid:

Fuktstyrt vifte er blitt satt inn i stue i underetasje i 2026.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja, Indre Østfold brann og redning IKS har under tilsyn oppført et avvik, da skorstein er innkledd i 2 etg. på soverom.

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

Nye kurser til kjøkken i underetasje i 2016, utført av HS Elektro AS  
Elektrisk arbeid på soverom i 2. etasje i 2019, utført av Willy Olsen El Installasjon AS.  
Nytt bad, kjøkken og soverom i 1. etasje. I tillegg til eksisterende sikringskap ble det montert et nytt sikringskap og flere nye kurser i underetasje. Utført i 2019 av Willy Olsen El Installasjon AS.

Spotter og dimmer i kjøkken og entré, utført av Elektroimportøren AS i 2021.

Hagestue med bod, utført av Willy Olsen El Installasjon AS i 2021.

Ufaglært arbeid:

Byttet lysarmatur under kjøkkenskap i 1. etasje i 2023. Montert lys (2026) og stikk (2022) i bod i bakkant av garasje. Montert ny portåpner i garasje (2026).

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja, Indre Østfold kommune har et generelt pålegg om sanering av vann- og avløpsnett som også berører denne eiendommen.

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

Ja, punktene nedenfor er godkjent av kommunen:

1. og underetasje:

Tilbygg oppført av tidligere eier.

Bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

2. etasje:

Sydvendt soverom delt opp i to soverom i 2019.

Ikke søknadspliktig:

Platting 2018

Rettet opp støttemur og gruset parkeringsplass 2022

Hagestue med bod 2021

Oppgang med trapp på utsiden 2023

Liten platting foran inngang til underetasje 2026.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Søkt og fått godkjent tiltak om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Søkt og fått godkjent tiltak av tilbygg i 1.etasje og underetasje.

Søkt og fått godkjent endring av planløsning i 1 og 2.etasje. Ferdigattest foreligger.

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

Ja, u.etasje var ferdig innredet når vi kjøpte, men uten kjøkken og soverom.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja, hybel i u.etasje. Godkjent hos kommunen til boligformål.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, radon er målt i 2022/2023, og det ble ikke påvist forhøyede verdier.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Eiendommen har tinglyst rett til adkomstvei over naboens eiendom.

Naboen har tinglyst rett til bruk av adskilt garasje plass (høyre side) i dobbeltgarasje

### **Innhold**

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Underetasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, trapperom og 2 boders.

Garasje med bod.

Hagestue med isolert bod.

### **Standard**

Boligen 1. og 2. etasje har laminat på gulv i oppholdsrom, mens underetasjen har parkett på gulv. Veggene består av panel, malte/tapetserte plater og MDF-panel.

Badene er flislagt. Himlingene i 1. og 2. etasje har malt panel, malte plater og MDF-panel, mens underetasjen har malte overflater og betong. Det er trapper i tre mellom etasjene og boligen har profilerte, lyse dører.

Boligen har tre bad fordelt over etasjene. I 1. etasje finner du et moderne bad fra 2019, innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, speilskap og belysning. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og downlights i himlingen. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Badet i 2. etasje er utstyrt med servant, badekar, toalett og downlights i himlingen. I underetasjen er det et stort bad med baderomsinnredning med servant og speil, belysning, dusj og toalett, samt opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det er varmekabler på badene.

Kjøkkenet i 1. etasje har en åpen løsning mot stuen, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019 og har lyse, profilerte fronter kombinert med laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og frysenskap. Det er flislagt mellom benk og overskap, og ventilator med avtrekk ut. I underetasjen er det et praktisk kjøkken med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen har lyse, profilerte fronter og laminerte benkeplater, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er også utstyrt med ventilator med avtrekk ut.

Boligen har ny varmtvannstank i april 2026 på ca. 200 liter plassert i underetasjen, samt sikringsskap med automatiske sikringer. I stuen i 1. etasje er det installert en luft/luft-varmepumpe fra 2019 (Panasonic), i tillegg til peis med innsats som gir ekstra oppvarming.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

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

Takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet.

#### Vinduer:

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

#### Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, tegn på innvendig kondensering av enkelte glass og utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm.

#### Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier ned mot gulv.

#### Overflater gulv, bad 2. etasje:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke tilfredstillende fall til sluk.

#### Sluk, membran og tettesjikt, bad 2. etasje:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). 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. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring.

#### Overflater gulv, bad 1. etasje:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok. Ellers påvist noe svakt fall lokalt i dusjen.

#### Overflater gulv, bad underetasje:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok. Dog påvist noe svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr 0,5 meter). Ellers er gulvet delvis flatt utenfor dusjen, eventuelt lekkasjevann/vannsøl vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

#### Sluk, membran og tettesjikt, bad underetasje:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring.

#### Sanitærutstyr og innredning, bad underetasje:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner. Rør-i-rør mangler vannskap, og er ikke montert iht. preaksepterte løsninger.

Avløpsledninger:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Varmtvannstank:

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

Fuktsikring og drenering:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Terrengforhold:

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

### **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.

Lampe over spisebord i 1. etasje, samt kjøleskap i sportsbod følger ikke med.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass og på venstre side i garasje.

Den som til enhver tid er eier av eiendom gnr. 81 bnr. 233, skal ha en ikke tidsbegrenset rettighet til å benytte plass foran høyre del av dobbeltgarasje på avgivereiendommen som parkeringsplass og adkomst til høyre del av dobbeltgarasjen, samt rett til å bruke høyre del av dobbeltgarasjen til parkering av kjøretøy og oppbevaring av gods. Se vedlagt karts kisse i salgsoppgaven hvor rettigheten er markert med blåskravert gult.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Peis med innsats i stue.

Luft/luft varmepumpe fra 2019 i stue, type Panasonic.

Elektriske varmekabler i alle bad, kjøkken og stuedel i underetasje, samt entré i 1. etasje.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

## Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

### Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

108 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 26 809 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 906 060 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 624 241 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 305 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:

3118/81/305:

25.01.2016 - Dokumentnr: 66950 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:233

25.01.2016 - Dokumentnr: 66950 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:233

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124210 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:485

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1964 - Dokumentnr: 1844 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:233

25.01.2016 - Dokumentnr: 67003 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:233

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligbygget datert 17.03.1965. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt for tilbygg i 1. etasje, datert 19.08.2018. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: soverom i 1. etasje er ikke tegnet inn, kjøkkenet i 1. etasje har en annen plassering, samt at badet i 1. etasje er utvidet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.03.1965.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Den som til enhver tid er eier av eiendom gnr. 81 bnr. 305, skal ha en ikke tidsbegrenset rettighet til å benytte vei/innkjørsel over avgivereiendommen gnr. 81 bnr. 233, som adkomst/innkjørsel til sin eiendom, ihht. vedlagt kartskisse i salgsoppgave hvor rettigheten er markert med blåskravert gult. Eier av avgivereiendommen og

rettighetshaver har delt ansvar for vedlikehold og snørydding av veien/innkjørselen så lenge bruksretten består.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan:

Navn: Id 012419630001, Sydsideplanen.

Formål: Bolig og kjørevei.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse.

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.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Anette Mandfloen Strøm  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
anette.strom@aktiv.no  
Tlf: 930 20 858

### **Ansvarlig megler bistås av**

Sofie Gustavsen Kolshus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no  
Tlf: 486 01 848

### **Oppdragstaker**

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065  
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

### **Salgsoppgavedato**

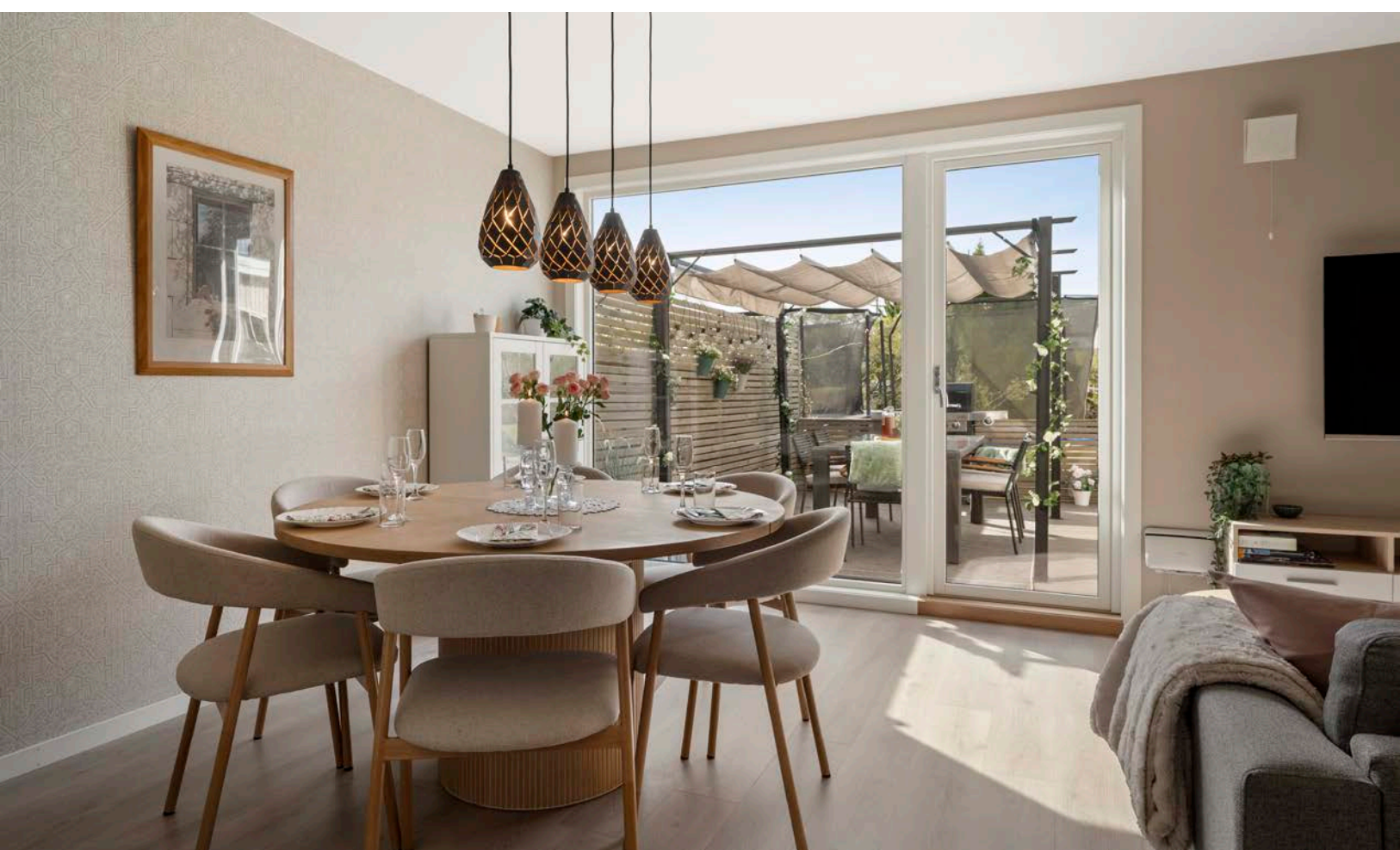
04.05.2026

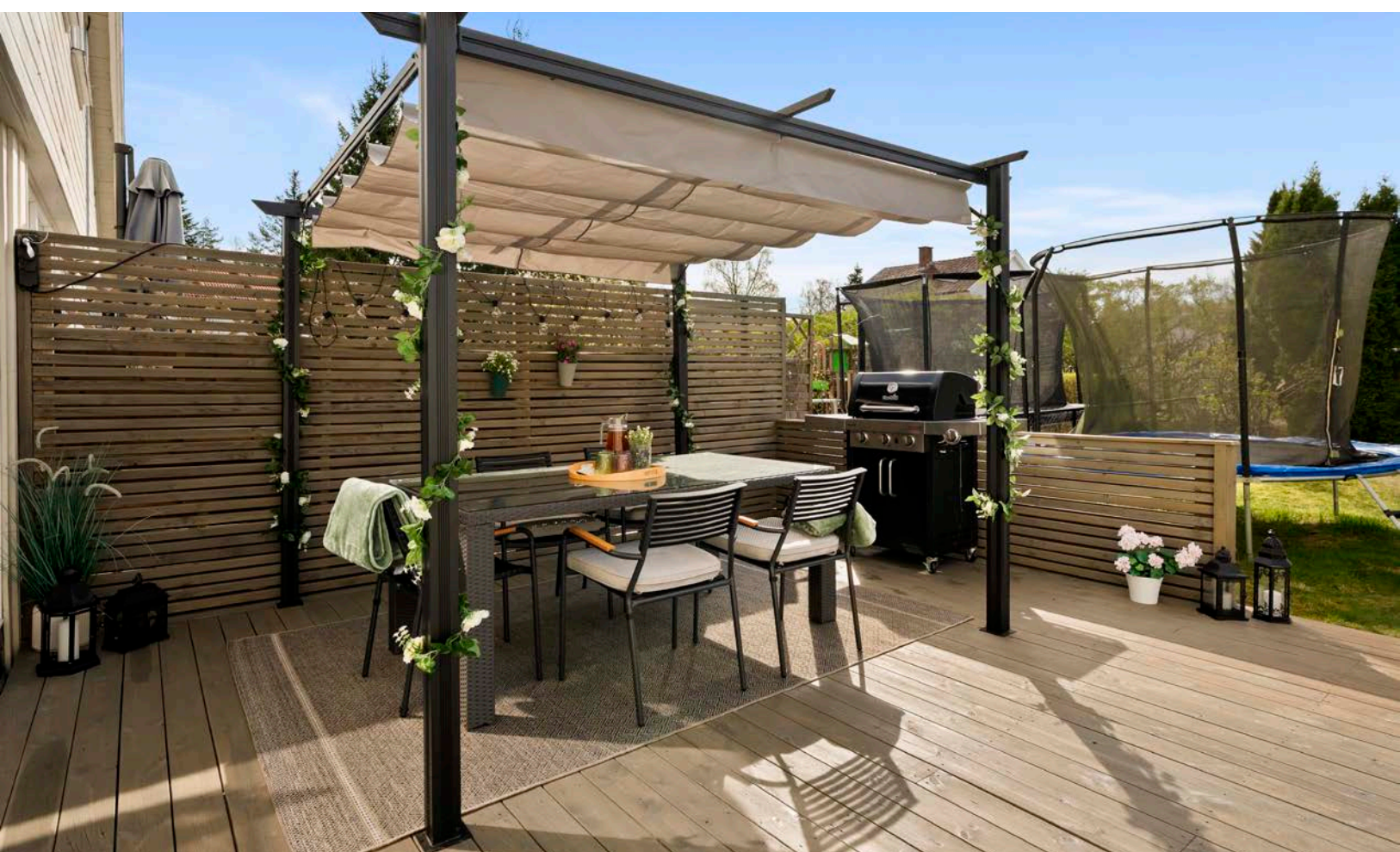




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













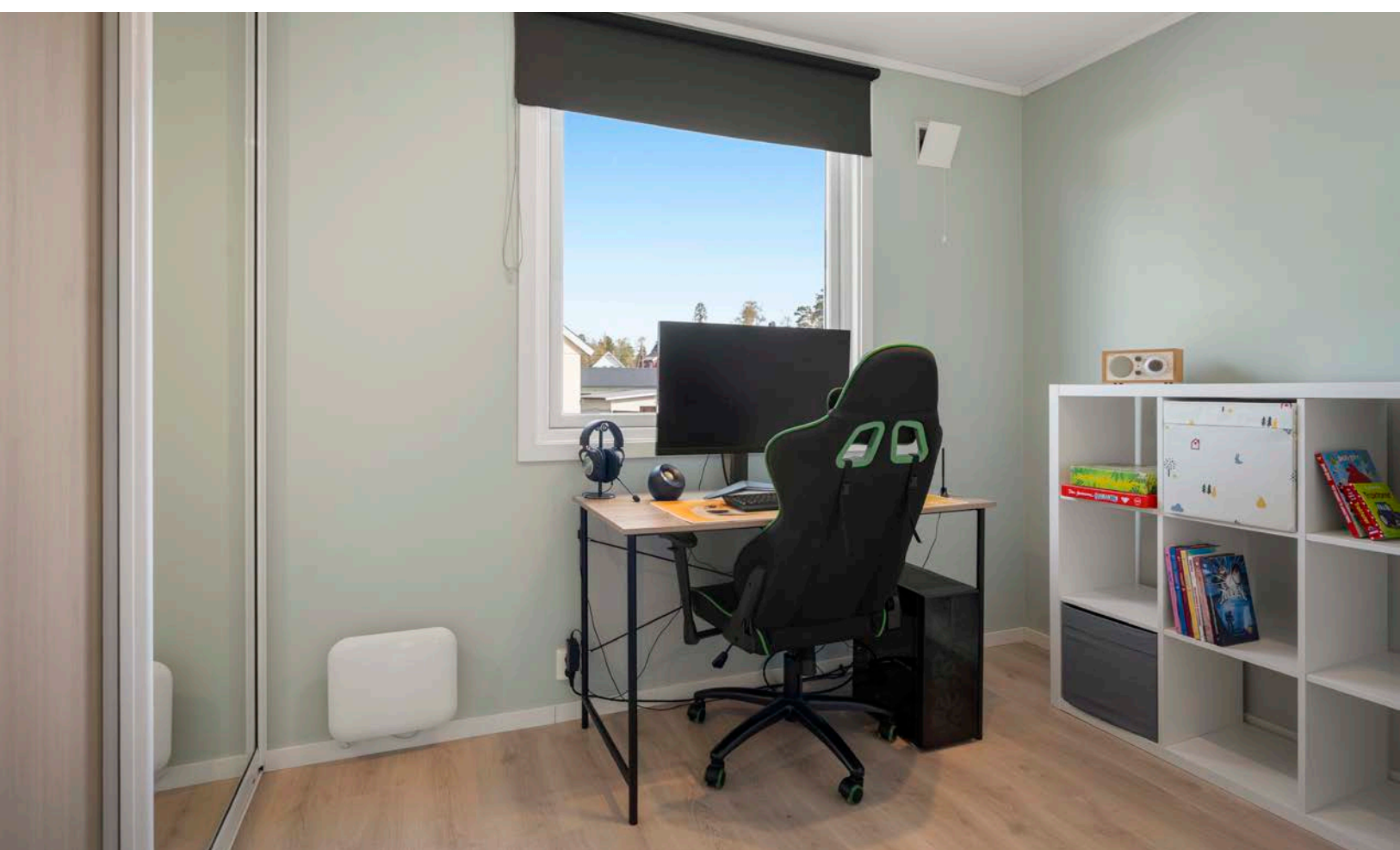


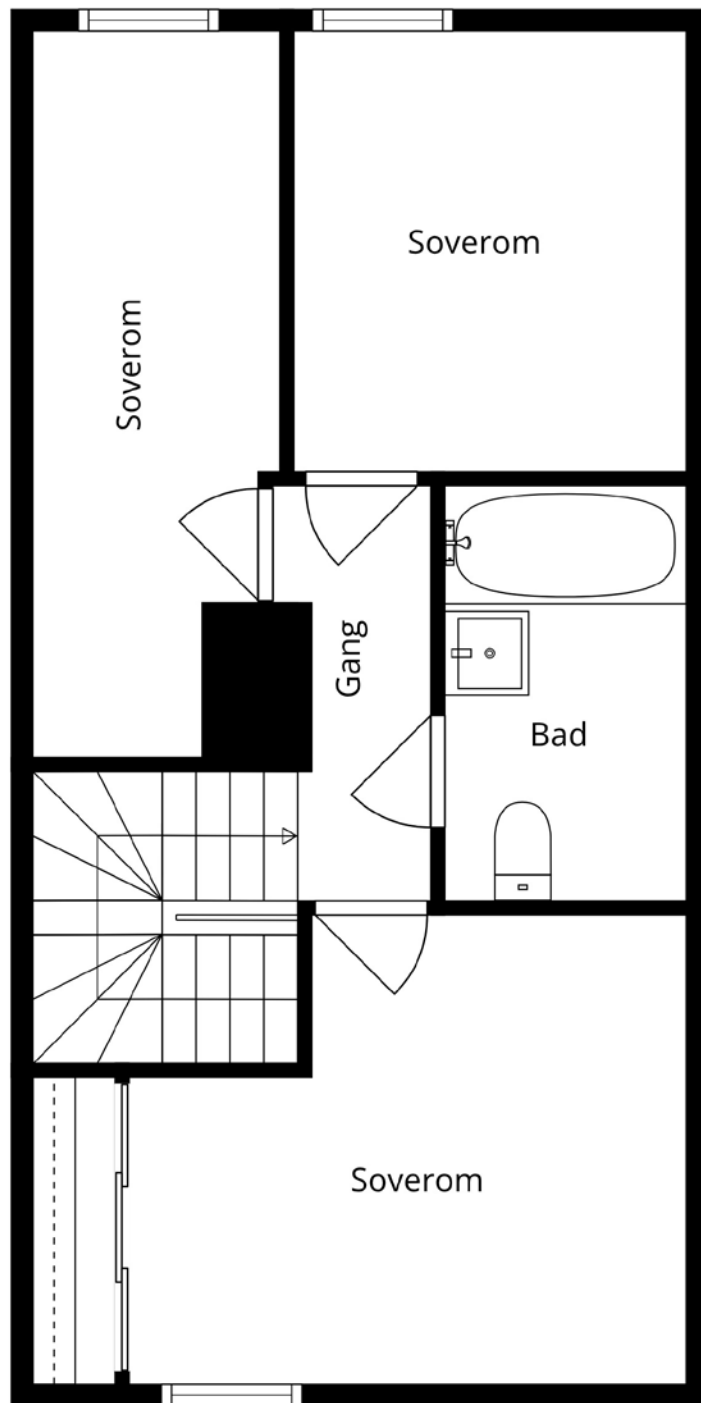






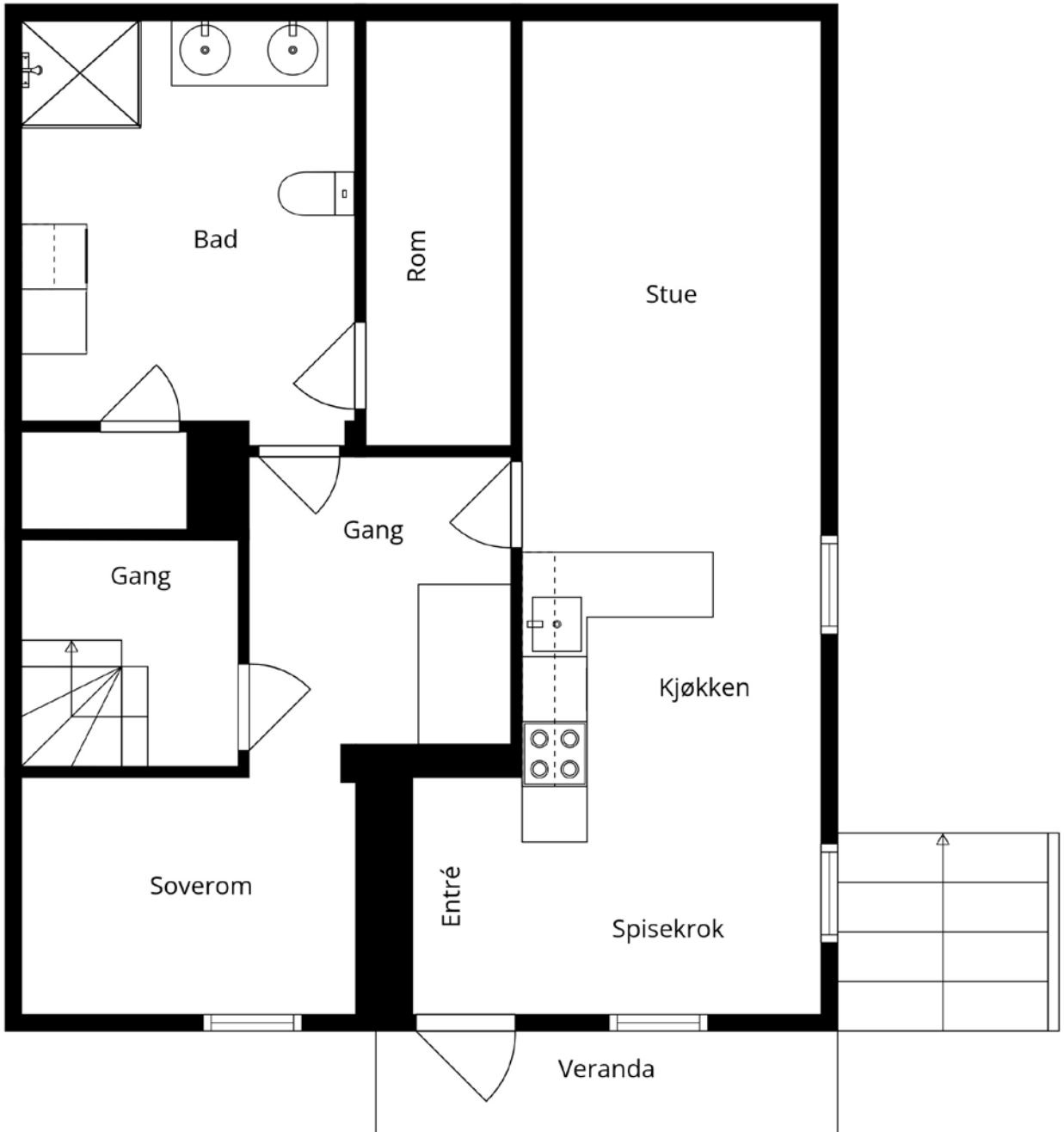




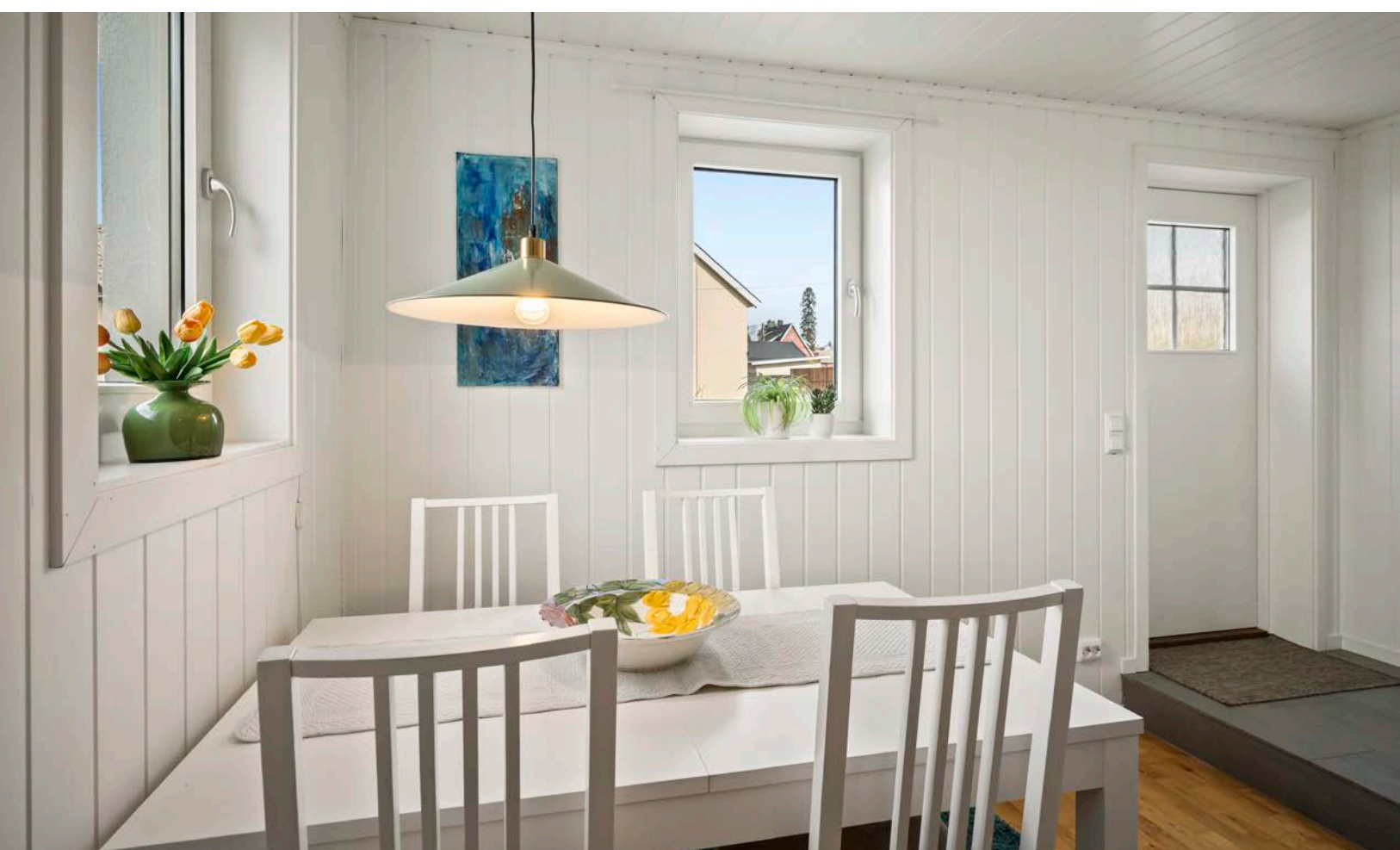


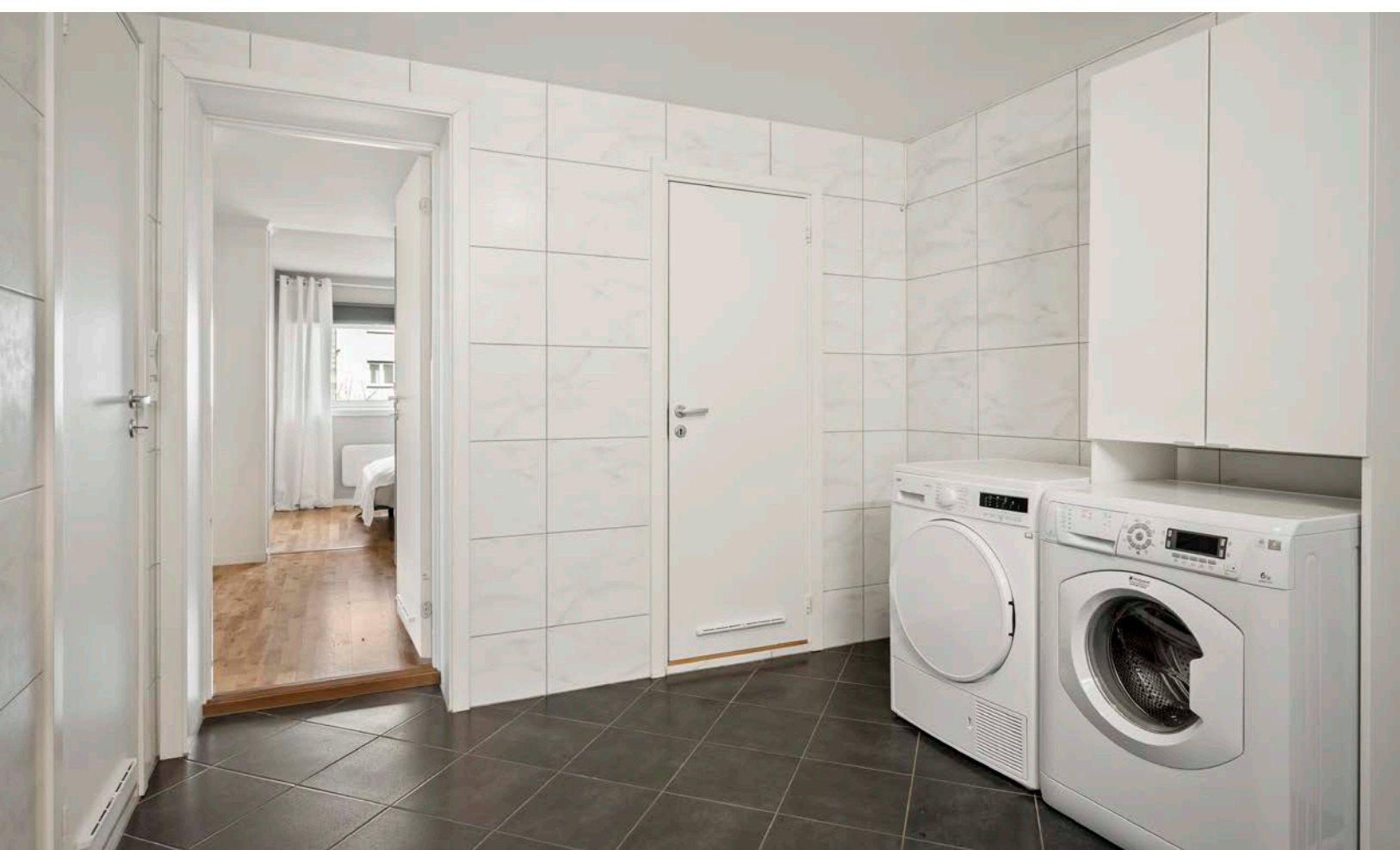


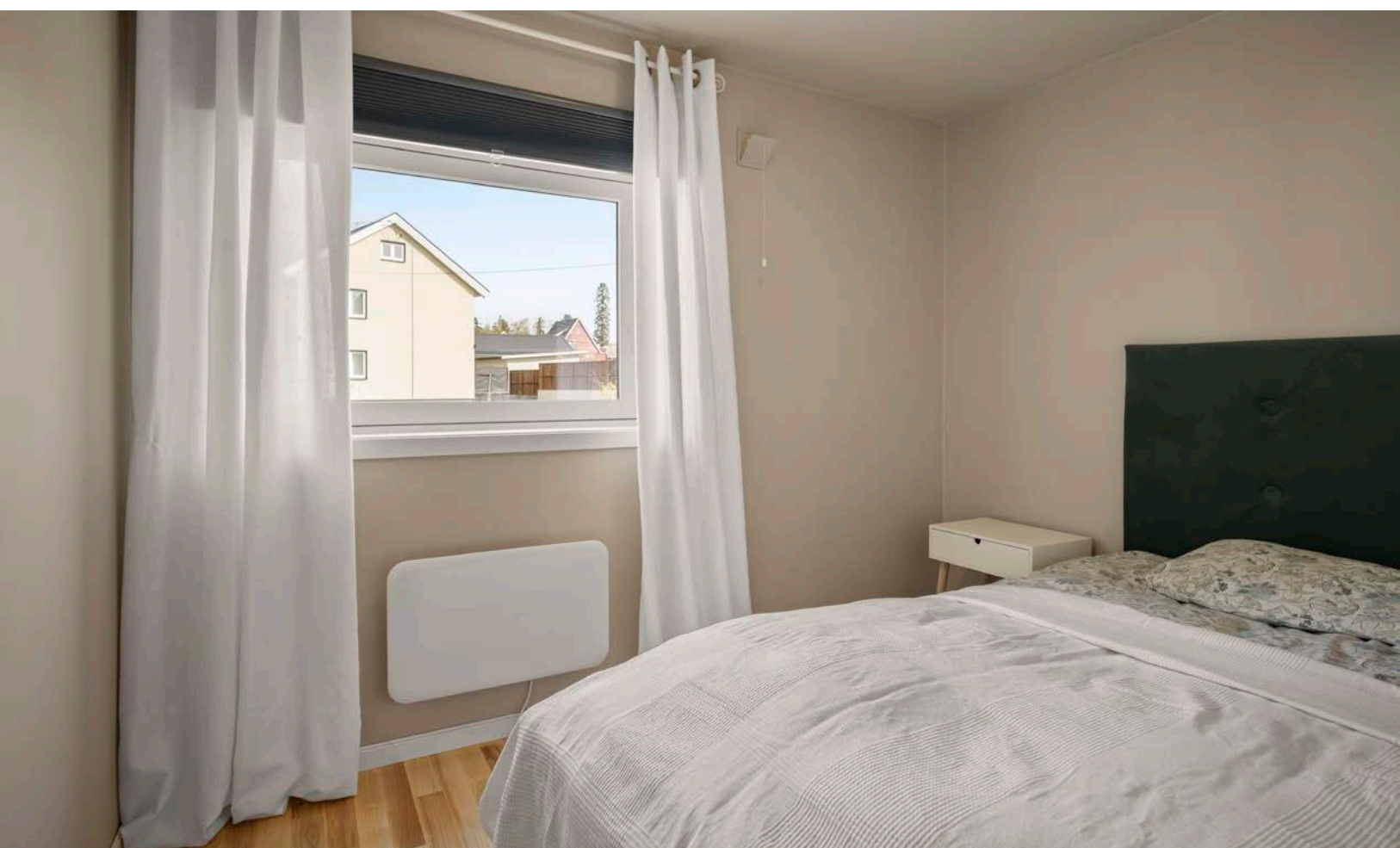















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skogveien 2B , 1831 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13975-3273

Eiendomsverdi ref nr: AJ5191

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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

A handwritten signature in black ink that reads "Are Johan Moen".

Are Johan Moen

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1963. Grunnmur i betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2014 (i følge eier). Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1993, 2005, 2009, 2016 og 2019.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet i underetasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet i boligens 1. etasje, med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Lite bad fra 2008 i boligens 2. etasje, med fliser på gulvet og vegger. Rommet er innredet med servant, badekar og toalett. Romslig bad/vaskerom fra 2019 i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, speilskap og belysning, dusj samt vegghengt toalett. Romslig bad fra 2014 i underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med speil og servant, belysning, toalett og dusj.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 44 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra entre og stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og levegger. Hagestue på ca. 20 m<sup>2</sup> er tilknyttet terrassen. I tilknytning til hagestue, er det en stor, isolert sportspod.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### 2. etasje

Gulvoverflater: Laminat og fliser.

Veggoverflater: Panel og malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malt panel. MDF-panel i bad.

#### 1. etasje:

Gulvoverflater: Laminat og fliser.

Veggoverflater: Panel og malte/tapetserte plater. MDF-panel i entré.

Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

#### Underetasje:

Gulvoverflater: Parkett og fliser.

Veggoverflater: MDF-panel, panel og malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater og betong.

Trapper i tre mellom etasjene.  
Boligen har profilerte, lyse dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Lite bad fra 2008 i boligens 2. etasje, med fliser på gulvet og vegger. Rommet er innredet med servant, badekar og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Romslig bad/vaskerom fra 2019 i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant samt speilskap og belysning. Videre er det montert romslig dusj og vegghengt toalett. Det er downlights i himling og varmekabler i gulvet.

Romslig bad fra 2014 i underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med speil og servant, belysning, toalett og dusj. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Fliser mellom skapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:

Peis med innsats i stue.

Luft/luft varmepumpe fra 2019 i stue, type Panasonic.

Elektriske varmekabler i badene, entre i 1. etasje, kjøkken og stuedel.

Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i underetasje.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 773,4 m<sup>2</sup>.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. Kjøkken i 1.etasje er flyttet mot stue og det er etablert ekstra soverom. Forhold vil ikke kreve bruksendring. Ferdigattest for bruksendring fra 2018 er fremvist.

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

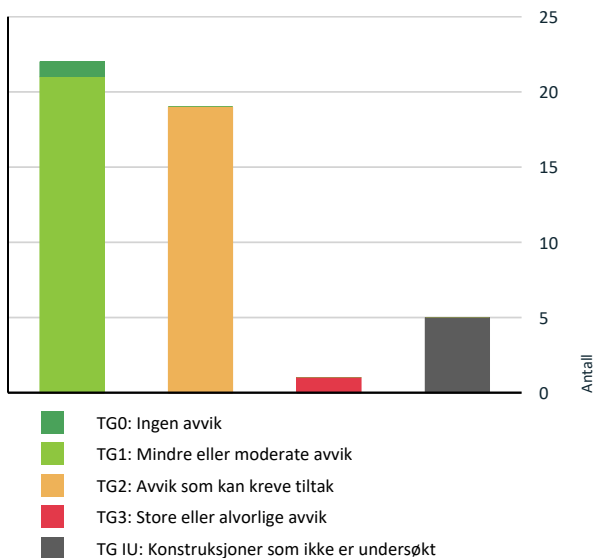
### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

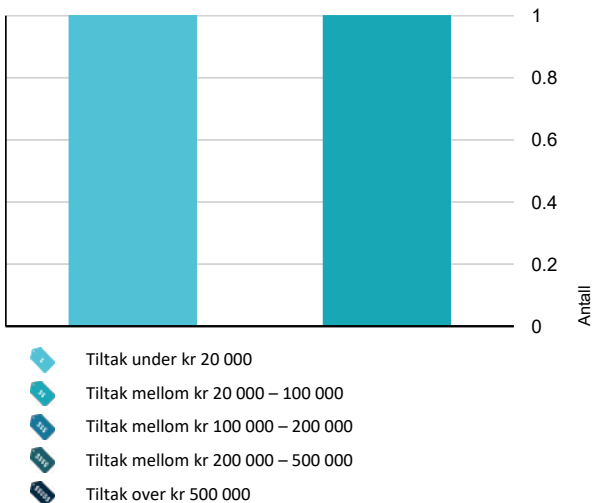
Det er ikke fremvist tegninger eller melding til kommunen vedrørende oppføring av bygg. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

# 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.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

### Energimerke



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Energi

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

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1963

### Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at taktekkingen er fra 2014.

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

- Iht. tidligere takst og eier, er det opplyst at kledning er skiftet i 2014.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukning og skade på veggkonstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret, type saltak.

Tilgang til loft via luke i soverom. Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av loftet, som kun er inspisert fra lukeområdet. Vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte avvik på dampsperre. En dampsperre har som funksjon å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere og føre til fuktskader og soppdannelse.

- Det er begrenset lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere dampsperre eller annen fuktsikker løsning mellom himling og kaldt loft ved fremtidige oppgraderinger, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på loftet.

Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, bør det foretas ytterligere undersøkelser og konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret når risikoen for kondensering og ising er størst.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1993, 2005, 2009, 2016 og 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at ett vindu i 2.etasjen oppleves som vanskelig å åpne/lukke.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av vinduet anbefales for å utbedre monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan det oppstå videre slitasje på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører med glassfelt, fra 2014 og 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

Beslag er ikke ført tilstrekkelig ut på sider av dør

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.

Beslag bør føres tilstrekkelig ut på sidene av døren for å forhindre inntrenging av fukt og skade på omkringliggende konstruksjon.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på 44 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra entre og stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og levegger.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

2. etasje

Gulvoverflater: Laminat og fliser.

Veggoverflater: Panel og malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malt panel. MDF-panel i bad.

1. etasje:

Gulvoverflater: Laminat og fliser.

Veggoverflater: Panel og malte/tapetserte plater. MDF-panel i entré. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Underetasje:

Gulvoverflater: Parkett og fliser.

Veggoverflater: MDF-panel, panel og malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater og betong.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 15 mm i stue/kjøkken og 10 mm i soverom i 1. etasje, lokalt ble det målt 8 mm over 2 meter i stue/kjøkken. I 2. etasje ble det målt 24 mm i gang og 15 mm i soverom. Lokalt ble det målt 22 mm over 2 meter i entré og 10 mm i soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.  
Peis med innsats i stue.

Tilsyn og feiing av pipe utført 27.02.26.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, noe som medfører økt risiko for fukt fra grunnen..

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier ned mot gulv, noe som kan skyldes kapillært oppsug.

### Konsekvens/tiltak

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

- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i tre mellom etasjene.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte, lyse dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Lite bad fra 2008 i boligens 2. etasje, med fliser på gulvet og vegger. Rommet er innredet med servant, badekar og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke tilfredstillende fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann/vannsløp fra alle deler av rommet vil ikke ledes mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

- 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 vannsløp. 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.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig renging av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig renging er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

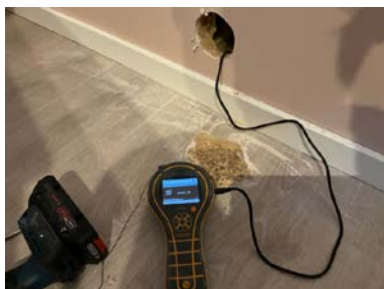
## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Romslig bad/vaskerom fra 2019 i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant samt speilskap og belysning. Videre er det montert romslig dusj og vegghengt toalett. Det er downlights i himling og varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: Dokumentasjon/FDV er fremvist.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok. Ellers påvist noe svakt fall lokalt i dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av baderommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Romslig bad fra 2014 i underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med baderomsinnredning med speil og servant, belysning, toalett og dusj. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som ok. Dog påvist noe svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr 0,5 meter). Ellers er gulvet delvis flatt utenfor dusjen, eventuelt lekkasjevann/vannsløp vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk i hele våtrommet for å sikre at alt vann ledes bort på en forsvarlig måte.

- Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller vannsløp, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig renging av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt utføres kontroll av tetthet rundt sluk, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for at membranløsningen er utilstrekkelig, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende bygningsdeler.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

# Tilstandsrapport

- Ingen drensspalte fra sisernekkasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

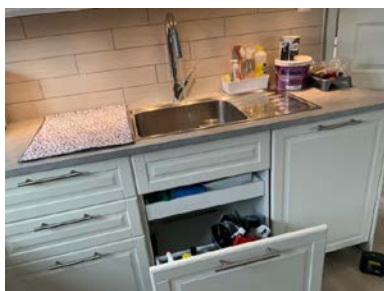
### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Fliser mellom skapene.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkken i underetasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fonter samt laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Røropplegg i kobber samt rør-i-rør. Ukjent alder på røropplegg, dels fra 2019, med renovering av bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.
- Rør-i-rør mangler vannskap, og er ikke montert iht. preaksepterte løsninger. Lekkasje vil kunne føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rørkursene bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjon, og for å redusere risikoen for feil ved fremtidige arbeider.
- Det bør etableres vannskap og rør-i-rør-systemet bør monteres i henhold til preaksepterte løsninger. Manglende vannskap og feilmontering medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.



### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannledninger i plast (ukjent om det ligger eldre rør i bakken). Alder for røropplegg er ukjent. Dels fra 2008, 2014 og 2019, ved renovering av bad.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og i verste fall skader på rørsystemet.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe fra 2019 i stue, type Panasonic.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i underetasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler i badene, entre i 1.etasje, kjøkken og stuedel.  
Eltilsyn i 2021. Tilsynssaken ble avsluttet 06.05.2021.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

## Inntak og sikringskap

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

Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, 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

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenert rundt boligen i 2010

Kontroll av drenerende masser og drenering var begrenset på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avdekke eventuelle mangler eller behov for utbedring.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrengning i underetasje, noe som kan føre til fuktskader og redusert bokomfort over tid.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskafer, frostskafer og eventuelle setningsskafer i konstruksjonen.



## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser, eksempelvis rørinnspeksjon og dokumentkontroll, for å avklare type, alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Det tas et spesifikt forbehold om alder og tilstand, og om eventuelle utbedringer må påregnes for å unngå plutselige skader og kostnader som følge av rørbrudd eller lekkasjer.

## TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Ingen kjennskap om septiktank på eiendommen

# Tilstandsrapport

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette etter dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Det bør etableres rekkverk eller annen nødvendig sikring på forstøtningsmurer for å hindre fallulykker.
- Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.
- Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstillende dagens forskriftskrav, for å forhindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom eller sette seg fast.

# 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

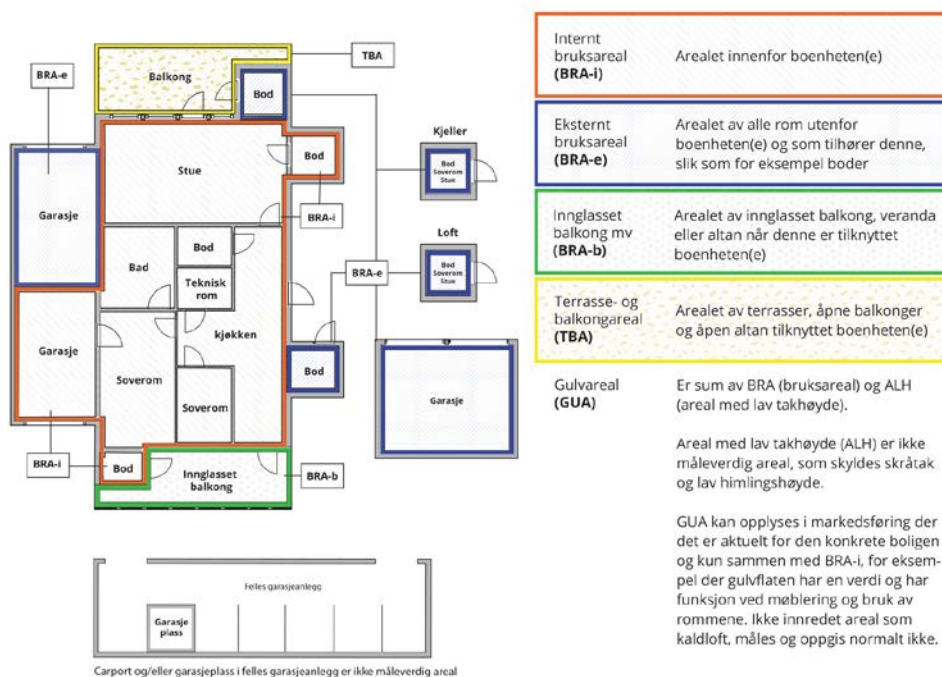
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	38			38		7	45
1. etasje	73			73	44		73
Underetasje	66			66			66
<b>SUM</b>	<b>177</b>				<b>44</b>	<b>7</b>	<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, trapperom, bod, bod 2		

### Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. Kjøkken i 1. etasje er flyttet mot stue og det er etablert ekstra soverom. Forhold vil ikke kreve bruksendring. Ferdigattest for bruksendring fra 2018 er fremvist.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

2025: Bad 2. etasje: Montert nytt toalett, baderomsinnredning med kran og avløp. Ny kran til badekar.

Storebrand Forsikring var på befaring. Etter kraftig storm ble et beslag fra pipe revet av. Dette er utbedret av A.Karlsen & Sønn AS desember 2025. Storebrand fant ikke andre skader som trenger utbedring. De bekreftet også at det ikke var nødvendig med utskifting av treverk, da det etter tetting ville tørke opp.

Diverse arbeider utført i forbindelse med salg av bolig. Hvor det blant annet ble byttet bereder, etablert sluk i bod i underetasjen. Forbedret ventilering av underetasjen + pluss andre mindre arbeider.

## Garasje

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Hagestue

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		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hagestue	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger eller melding til kommunen vedrørende oppføring av bygg. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	305		0	773.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skogveien 2B

### Hjemmelshaver

Kenjar Elvis, Kenjar Frida Marie Maurtvedt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Vollene ved Askim. I nærheten er Askimhallen og Askim stadion med flotte idrettsfasiliteter. Ca. 3,5 km til Askim Golfbane. Ca. 2 km til Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 773,4 m<sup>2</sup>.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1985

**Standard****Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Felles garasje, denne delen er på 22 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke.

Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takstein.

Adkomst via leddport i tre.

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

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

## Hagestue



### Anvendelse

### Byggeår

2021

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Hagestue på ca. 20 m<sup>2</sup>.

Oppført på bjelkelag.

Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, tekket med papp.

I tilknytning til hagestue, er det en stor, isolert sportspod.

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

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	04.05.2026	Diverse endringer i rapport etter utbedringer.
3	04.05.2026	Mindre korrigering

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

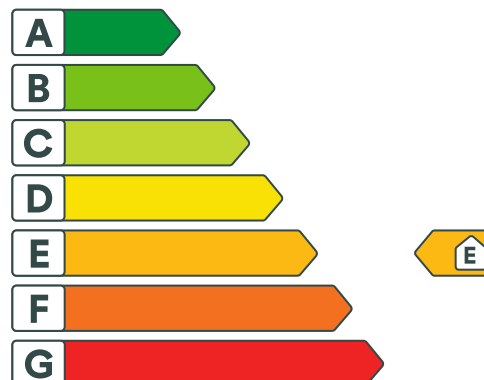
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Skogveien 2B, 1831 ASKIM</b>	
Dato for energimerking <b>10.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-257676</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>147341245</b>
Gårdsnummer <b>81</b>	Bruksnummer <b>305</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1963</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>177,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>170,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**260,55 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**291,07 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**53 409 kWh**



## Skogveien 2B, 1831 ASKIM



### Detaljering

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



## Skogveien 2B, 1831 ASKIM



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Frida Marie Maurtvedt Kenjar

Elvis Kenjar

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogveien 2B

1831 Askim

3118-81/305/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad i 1.etasje:  
Enkelte fliser hadde bom. Dette er festet og i orden 2.5.26.  
Se ellers tilstandsrapport fra takstmann.

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

♦ Ja

### Faglært arbeid:

1.

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

**Firmanavn:** Smykkebygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nybygg bad, inkludert gulvfliser i 2019. Smykkebygg AS har også utbedret bom under enkeltfliser 2.5.2026.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Smykkebygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nybygg bad i 1.etasje Smykkebygg AS Willy Olsen Ei Installasjon AS Askim Rørleggerservice AS Festing av fliser med bom 2.5.26 av Smykkebygg AS

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Varme og bad Mysen

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad underetasje: Montert opplegg for vaskemaskin.

3.

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

**Firmanavn:** Askim Rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad 2.etasje: Montert nytt toalett, ny baderomsinnredning med ny kran. Nytt blandebatteri til badekar.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

1. etasje: Ny membran og sluk på nytt bad i 2019.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Etter kraftig storm i desember 2025 ble et pipebeslag revet av og dette resulterte i en mindre lekkasje i tak på vestvendt kaldloft.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** A.Karlsen & Sønn AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Storebrand Forsikring var på befaring. Etter kraftig storm ble et beslag fra pipe revet av. Dette er utbedret av A.Karlsen & Sønn AS desember 2025. Storebrand fant ikke andre skader som trenger utbedring. De bekreftet også at det ikke var nødvendig med utskifting av treverk, da det etter tetting ville tørke opp.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Smykkebygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert nytt vindu og verandadør i stue 1. etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Smykkebygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nordvendt soverom 2.etasje: Nytt vindu

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Smykkebygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny inngangsdør i 1. etasje

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Soverom u.etasje: Bygget ny yttervegg inkludert nytt vindu.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vindu på sørvendt soverom i 2.etasje: noe vanskeligheter med å stenge håndtak.

Vindu bad 1.etasje: skade på vindusramme.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Smykkebygg AS og Willy Olsen Ell Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppført ny hagestue med bod.

2.

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

**Firmanavn:** Smykkebygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Slitne planker på garasjen er blitt byttet ut og malt. Det er blitt satt inn ny boddør i bod i bakkant av garasje.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier bygget inn gang i 1.etasje, og gang/spiseplass i u.etasje. Vet ikke hvilket år eller hvem som har utført dette.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget terrasseplattning og levegg mot nabo.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Listing i hagestue og bod.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablert bod i bakkant av garasje.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Porten til garasjen er slipt ned og oljet, det er også installert ny portåpner.

---

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

♦ **Ja**

Støttemur er rettet opp og skiftet fyllmasse i bakkant.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Ekspanderende jordmasse fjernet i bakkant av støttemur, steiner rettet opp/justert og ny drenerende masse fylt inn i bakkant.

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ **Ja**

U.etasje: Det var tegn til noe svertesopp i vindusramme på 2 nordvendte vinduer, en fuge i dushjørne, og i et hjørne på soverom. Dette grunnet dårlig ventilasjon og renhold av tidligere leietaker.

Det ble opprettet sak i Husleietvistutvalget, som konkluderte med at årsaken var leietakers mangelfulle rutiner for ventilasjon og renhold.

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduskarmer/foringer ble skiftet ut. Hjørnet i soverom ble grundig rengjort med Jotun sopp- og algefjerner, samt flere runder med kloring - deretter malt med sperregrunn og maling. Fuge i dushjørnet ble fjernet og fuget på nytt. Har ikke vært problemer siste 4 år med dette.

---

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Dybdahl AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering ble utført av tidligere eier, men vi vet ikke årstall. Vi ble opplyst om dette av selger når vi kjøpte. Dette ble utført av Dybdahl AS før tidligere eier tok over eiendommen.

---

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Hele boligen**
- 

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

- ♦ **Ja**

Se tidligere punkt og tilstandsrapport.

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Se tidligere punkt om dette.

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Tilbakeslag fra avløpsvann i u.etasje.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Askim Rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Askim Rørleggerservice AS var på befaring med kamera. Det ble funnet tett avløp og det ble staket opp. Rørlegger fant våtservietter og mente det var årsaken.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Askim Rørleggerservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 1. etasje: Ny rørinstallasjon på kjøkken og bad. Nytt avløpsrør gjennom 1. etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Varme og bad Mysen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** U.etasje: Ny rørinstallasjon kjøkken. Nytt opplegg for vaskemaskin på bad.

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

**Firmanavn:** WESTGAARD VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder er montert.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert sluk på eksisterende avløp og støpt opp gulv i teknisk rom i underetasje.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Ja

Drypper av og til kondens fra innedel til varmpumpe. Dette har ikke vært et problem etter service på varmpumpen i 2026.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Caverion

**Beskrivelse av arbeidet:** Etter service på varmpumpen har vi ikke opplevd dette.

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** S&S Energiteknikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmpumpe

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

**Firmanavn:** Caverion

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført service på varmpumpe. Ingen feil er funnet.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Fuktstyrt vifte er blitt satt inn i stue/kjøkken i underetasje.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Indre Østfold brann og redning IKS har under tilsyn oppført et avvik, da skorstein er innkledd på soverom i 2 etg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** HS Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** U.etasje: Nye kurser til kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Willy Olsen EII Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 2.etasje: Elektrisk arbeid soverom.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Willy Olsen EII Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 1.etasje: Nytt bad, kjøkken og soverom. U.etasje: I tillegg til eksisterende sikringskap ble det montert et nytt sikringskap og flere nye kurser.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Elektroimportøren AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 1. etasje: Spotter og dimmer i kjøkken og entre.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Willy Olsen EII Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Hagestue med bod

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet lysarmatur under kjøkkenskap i 1.etg. Montert lys (2026) og stikk (2022) i bod i bakkant av garasje. Montert ny portåpner i garasje (2026)

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Indre Østfold kommune har et generelt pålegg om sanering av vann- og avløpsnett som også berører denne eiendommen.

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

♦ Ja



Punktene nedenfor er godkjent av kommunen:

1. og underetasje:

Tilbygg oppført av tidligere eier.

Bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

2. etasje:

Sydvendt soverom delt opp i to soverom i 2019.

Ikke søknadspiktig:

Platting 2018

Rettet opp støttemur og gruset parkeringsplass 2022

Hagestue med bod 2021

Oppgang med trapp på utsiden 2023

Liten platting foran inngang til underetasje 2026

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søkt og fått godkjent tiltak om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Søkt og fått godkjent tiltak av tilbygg i 1.etasje og underetasje.

Søkt og fått godkjent endring av planløsning i 1 og 2.etasje. Ferdigattest foreligger.

---

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

♦ **Ja**

U.etasje var ferdig innredet når vi kjøpte, men uten kjøkken og soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt over.

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Hybel i u.etasje. Godkjent hos kommunen til boligformål.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Radon er målt i 2022/2023 og det ble ikke påvist for høye verdier.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Eiendommen har tinglyst rett til adkomstvei over naboens eiendom.  
Naboen har tinglyst rett til bruk av adskilt garasjeplass (høyre side) i dobbeltgarasje.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	305	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogveien 2B, 1831 ASKIM								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 773 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419630001
Navn	Sydsideplanen

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	13.03.1963
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1541/19630001_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1541/19630001_Bestemmelser.pdf</a>

---



Indre Østfold kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 81/305  
Adresse: Skogveien 2B  
Utskriftsdato: 04.02.2026  
Målestokk: 1:2000







UTM-32









## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



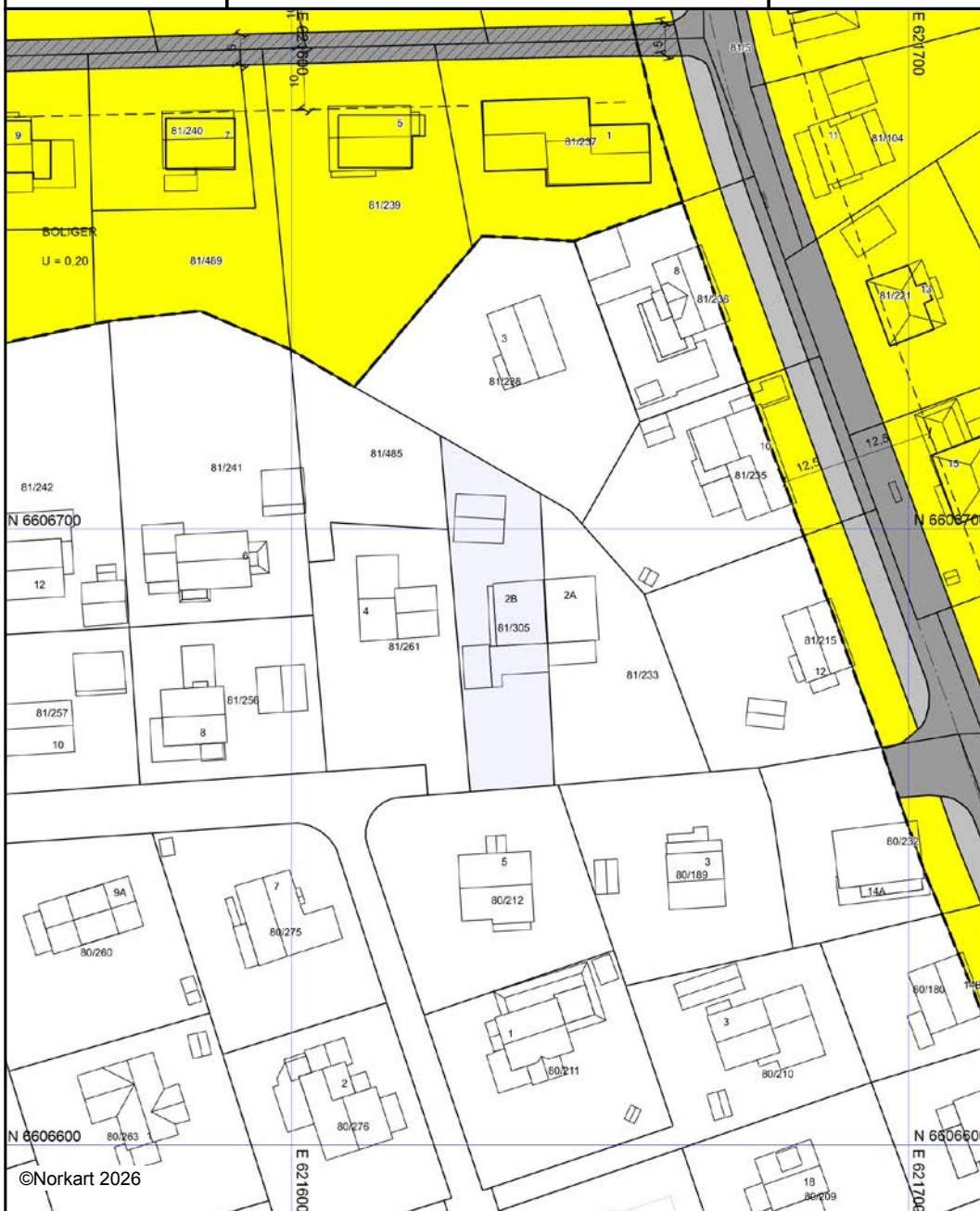
Indre Østfold kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 81/305  
Adresse: Skogveien 2B  
Utskriftsdato: 04.02.2026  
Målestokk: 1:1000








UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Kontor/Industri

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Turdrag

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HUSEBO	Beregnet areal	773.4
Etablert dato	07.07.1964	Historisk oppgitt areal	776
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/305
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/305
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.orr.	28.08.2017 28.08.2017	j17/1191	Tinglyst 14.10.2017	81/261 (-523,2), 81/485 (523,1) 81/238, 81/239, 81/240, 81/241, 81/305
Skylddeling Skylddeling	07.07.1964	1035/63		81/233 (-776), 81/305 (776)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606674.03	621631.73	0	Ja	773.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KENJAR FRIDA MARIE MAURTVEDT F151291*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGVEIEN 2B 1831 ASKIM	Bosatt (B)
KENJAR ELVIS F280887*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGVEIEN 2B 1831 ASKIM	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Skogveien 2 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1831 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	105 Gurud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	147341245		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	26.06.1963
2	6400132		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1985

### 1: Bygning 147341245: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 26.06.1963

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	26.06.1963	06.10.1997	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogveien 2B	H0101	81/305	188	5	1	2	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	67	0	67	0	0	0

### 2: Bygning 6400132: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.10.1985

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.1985	10.10.1985	
Igangsettingstillatelse	14.10.1985	14.10.1985	
Tatt i bruk	14.10.1985	14.10.1985	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	81/305	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0



## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012419630001 Sydsideplanen	Bolig, kjørevei.	13.03.1963
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/> 3014202101, 012419630001		

#### Mulig inngrep på Reguleringsplan:

#### Mulig inngrep på Kommuneplan:

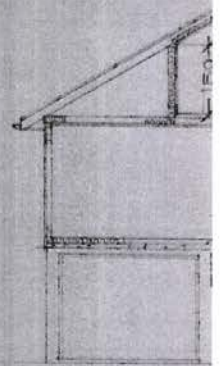
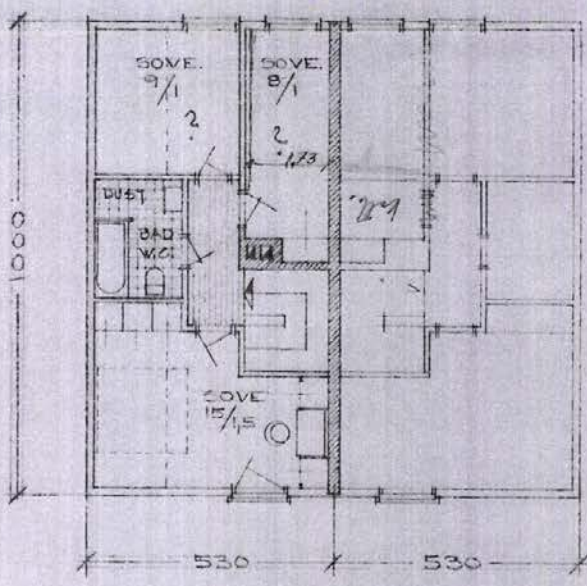
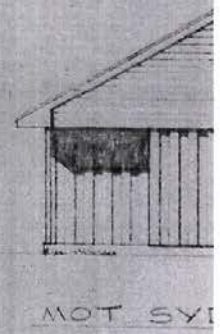
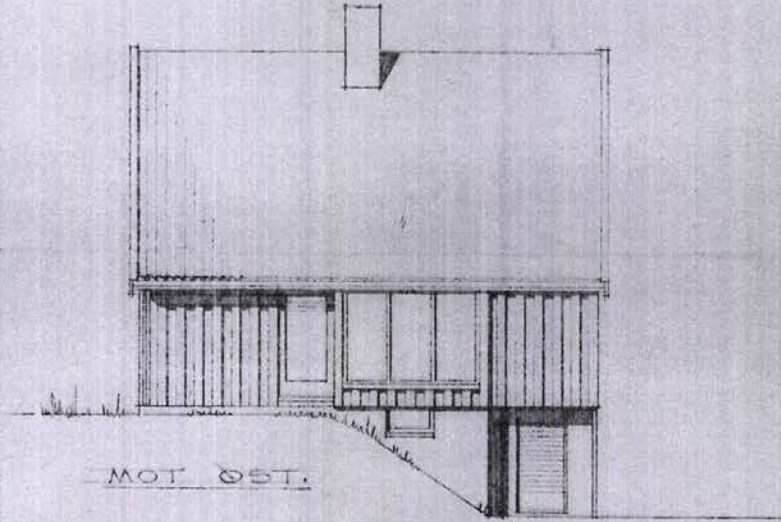
Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer,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

**Reguleringsplaner under arbeid:** Ja:  Nei:

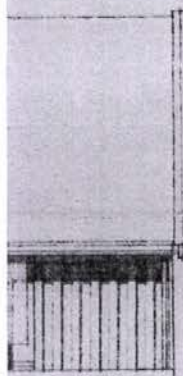
#### Kommentar:

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

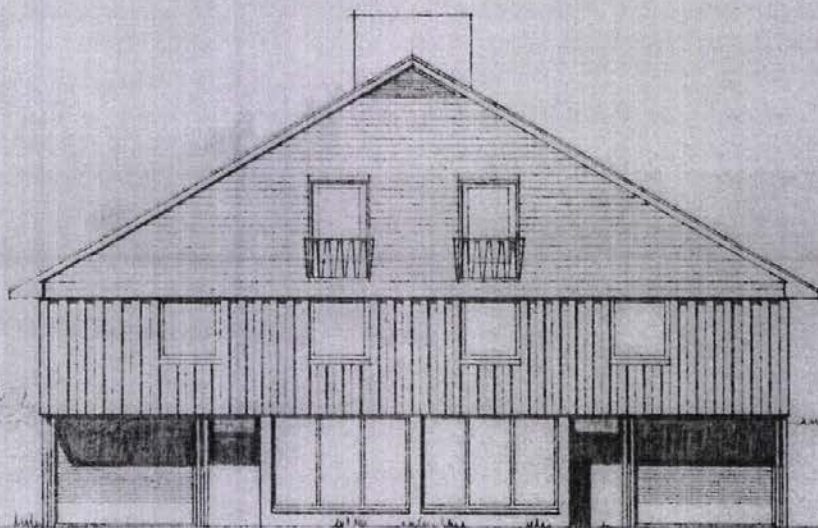
Dato: 06.02.2026  
Indre Østfold kommune  
Line Elvegård



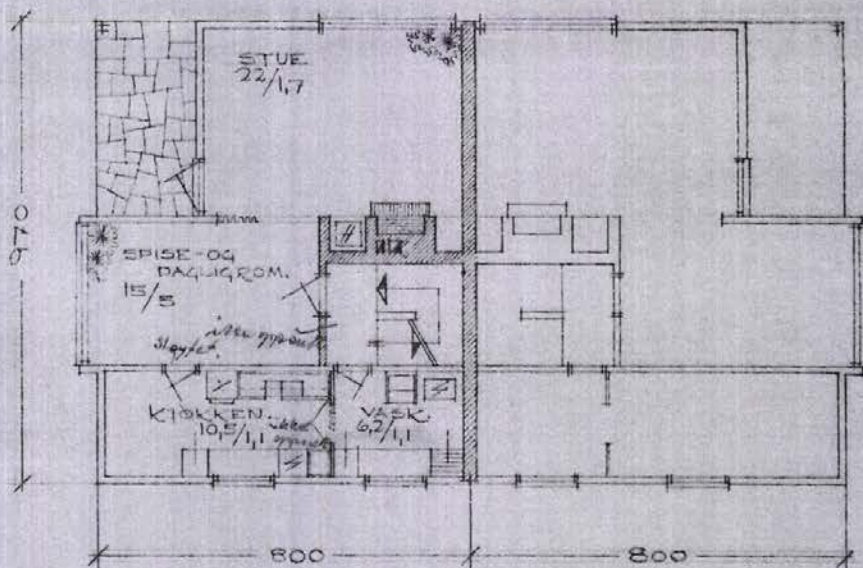
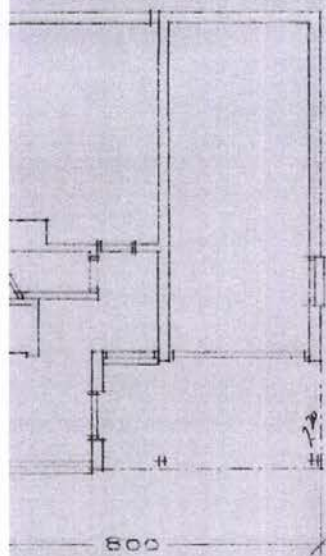
E1



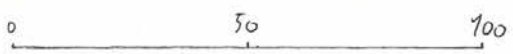
MOT VEST.



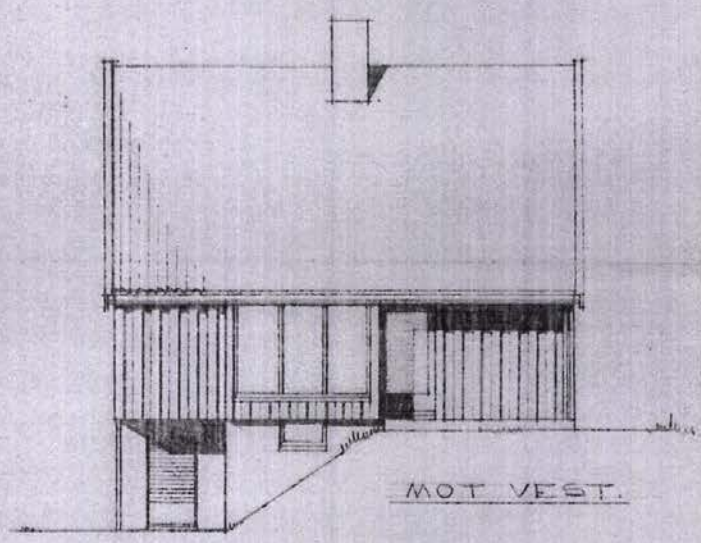
MOT NORD.



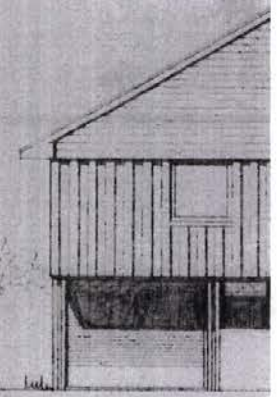
1. ETAGE.



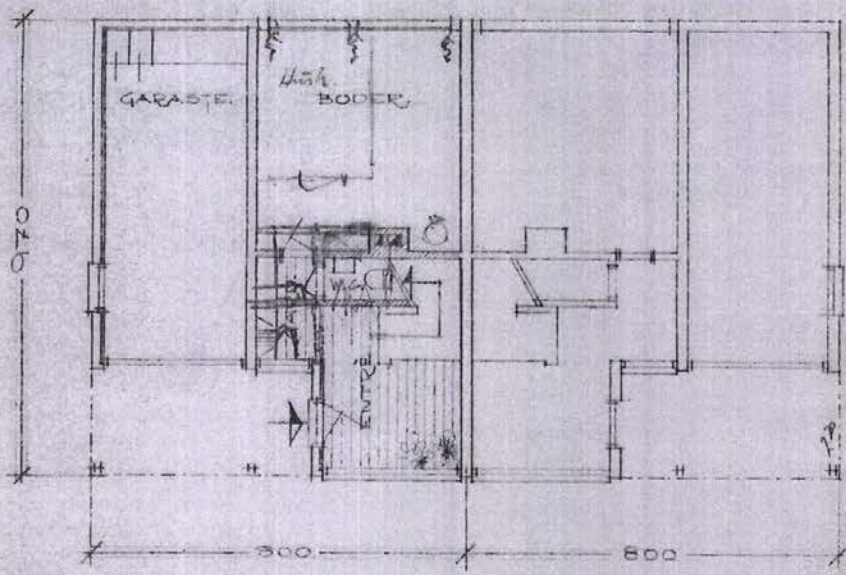
EL



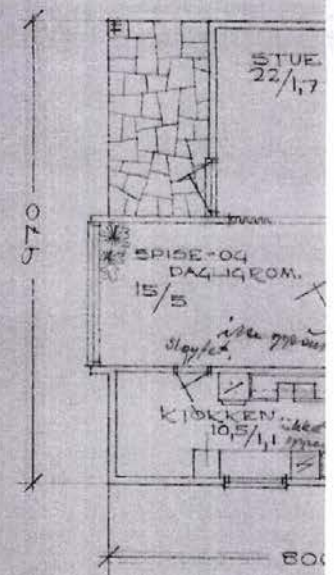
MOT VEST.



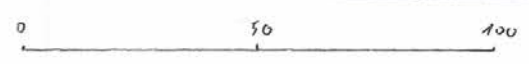
MOT NORD.



KJELLER.



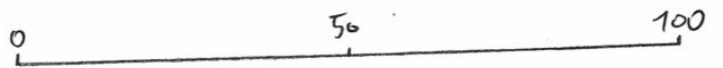
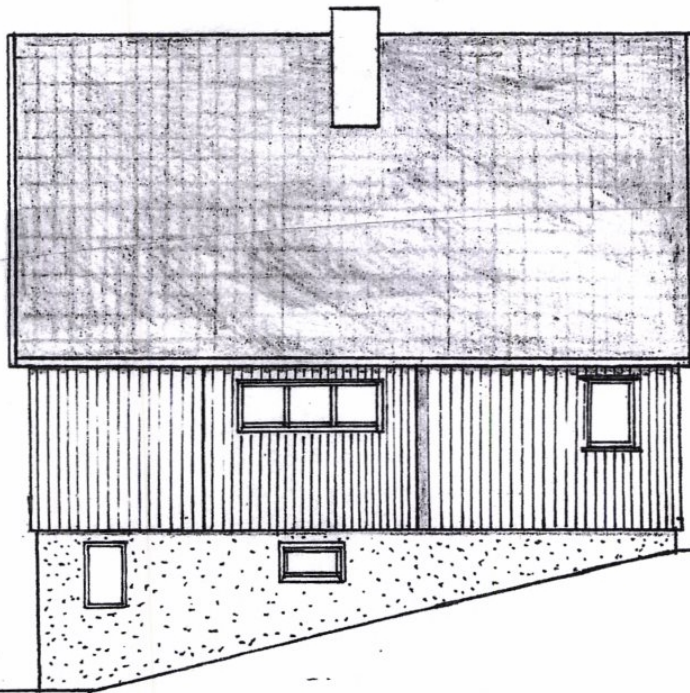
1. ETAGE.



E3

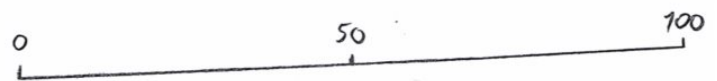
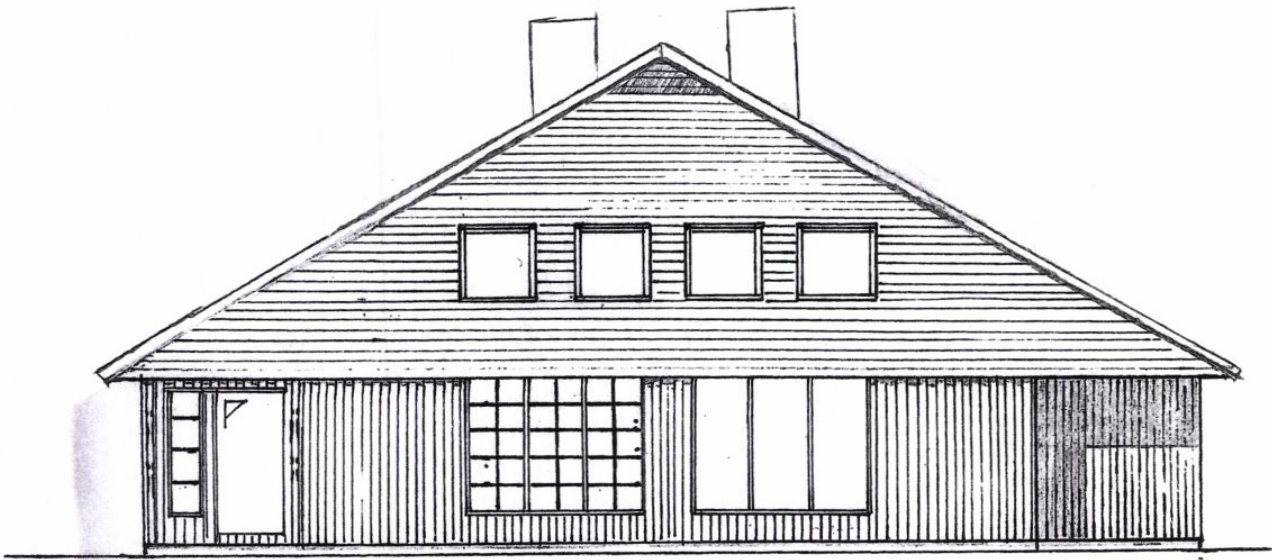


# FASADE VEST



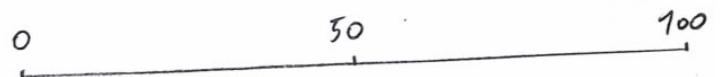
E5

FASADE SØR



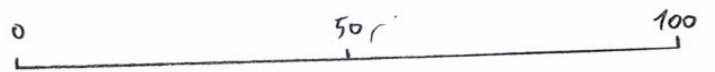
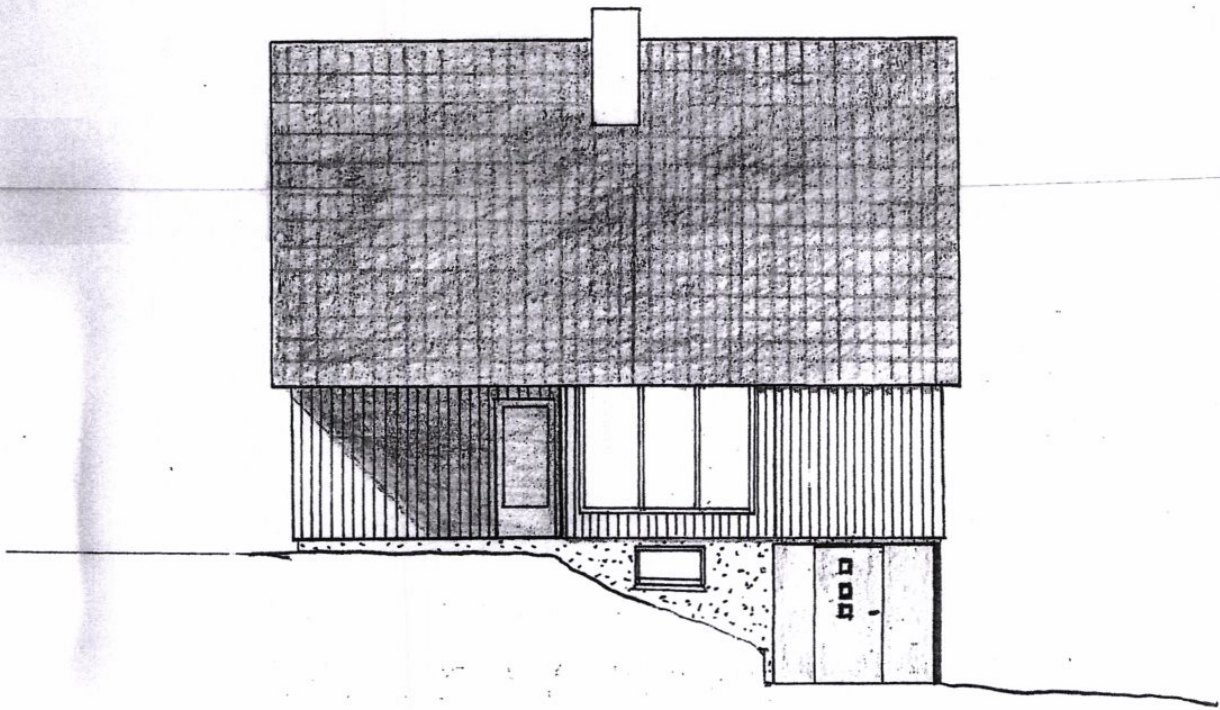
E6

FASADE NORD

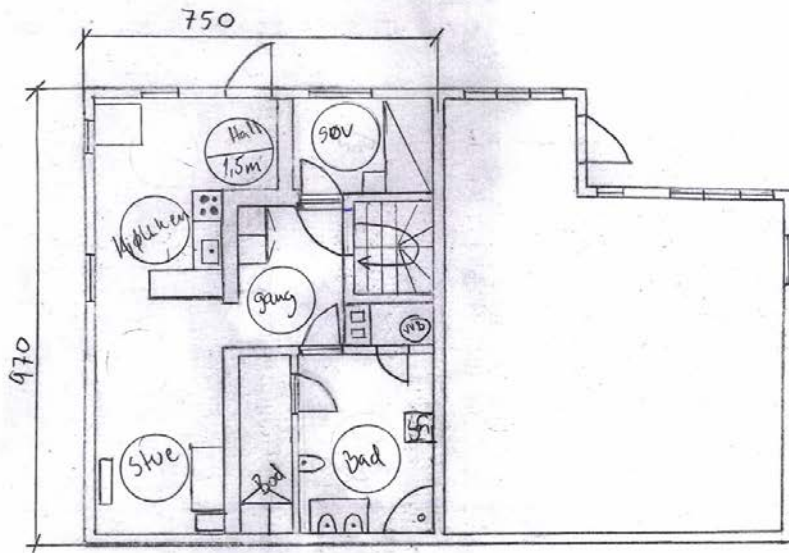


E7

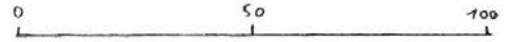
FASADE ØST



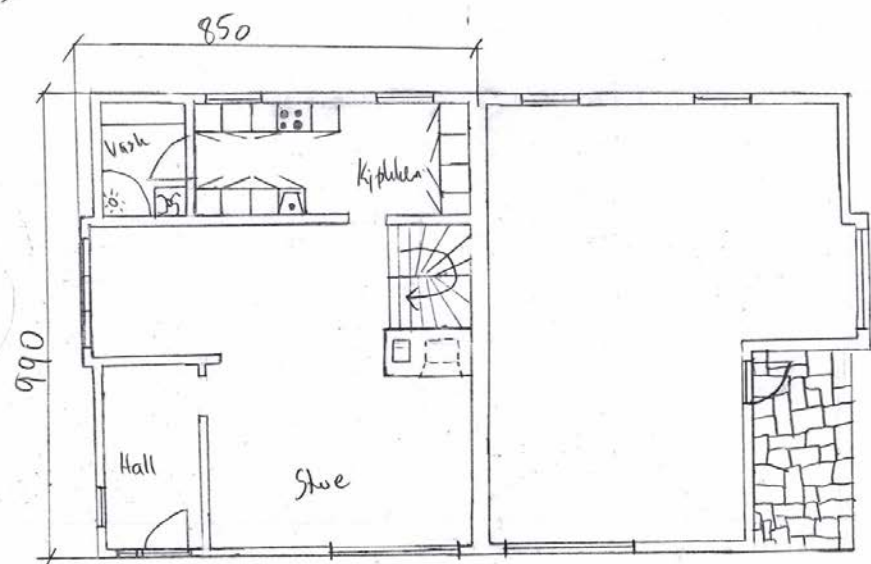
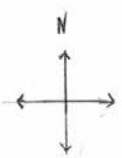
E8



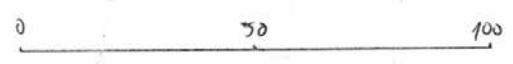
PLAN KJELLER



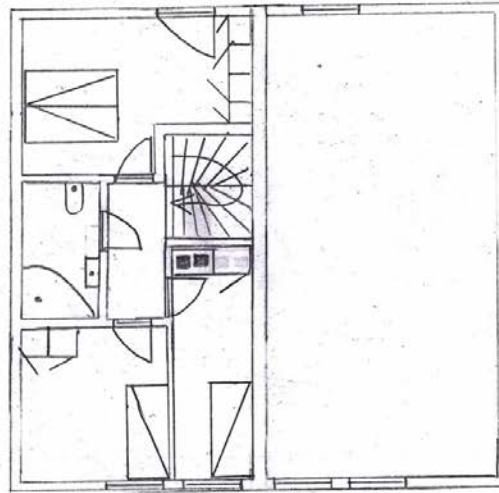
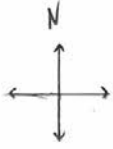
E9



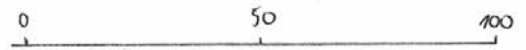
PLAN 1. ETASJE



E10



PLAN 2. ETASJE



E11



Elvis Kenjar  
Skogveien 2 B  
1831 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

18/114 - 7 / ISAKLEVE

Dato:

19.09.2018

## Gbnr 81/305 - Skogveien 2 B - Ferdigattest

Tiltak : bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel  
Byggested: Gbnr 81/305 Skogveien 2B  
Tiltakshaver: Elvis Kenjar

---

Tillatelse til tiltak ble gitt 09.07.2018. Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 14.09.2018. Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 i søknad om ferdigattest mottatt 14.09.2018.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

### Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Askim kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Med hilsen

Isabelle Kleven-Felloni  
jurist/byggesaksbehandler  
Byggesak og regulering

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Postadresse  
Postboks 2003  
1802 Askim

Besøksadresse  
Skolegt. 12  
1830 Askim

Telefon  
+47 69 68 10 00  
Telefaks  
+47 69 88 06 50

E-post:  
postmottak@askim.kommune.no  
Internett:  
[www.askim.kommune.no](http://www.askim.kommune.no)

Bankkont.:  
1503.46.74660  
Org.nr.:  
840 894 312

Kopi til:

Mottakere:  
Elvis Kenjar

**Klagerett**

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Askim kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Askim kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

**Utsetting av vedtaket**

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

**Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Askim kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

**Kostnader ved klagesaken**

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Askim den 17/3-65

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted *Surud*  
Arbeidets art *Nybygg*  
Bygningens art *Boligbygg*  
Byggherre *Svein Hael og Henry Huse*  
Byggemelder *Ø Baltzersten*  
Ansvarshavende *H. Dybedal*

Journalnr. *390/62*

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

BYGNINGSJEFFEN I ASKIM

*Huse*  
Bygningssjef


**Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>**
*Gjenfart.*

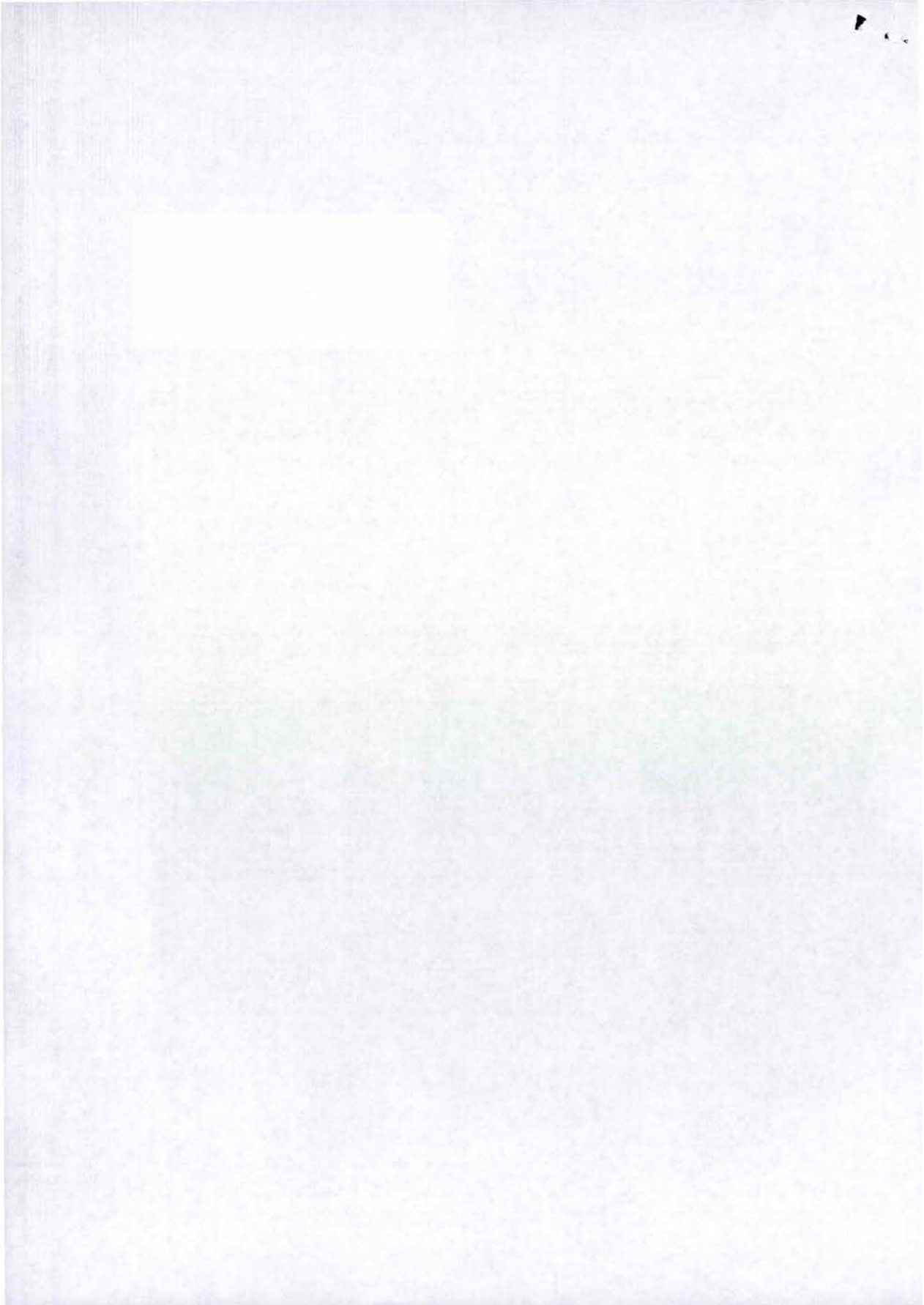
Innsenders navn (rekvirent): Advokat Bjørn Skuggevik	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 66950 Tinglyst: 25.01.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Møllegata 28	
Postnummer:   Poststed: 1811   Askim	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 994 905 678	


1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Lill-Therese Lovelynn Bråten Odd Kjetil Bråten	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 010882 [redacted] 180980 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 0124	Kommunenavn Askim	Gnr. 81	Bnr. 305	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 0124	Kommunenavn Askim	Gnr. 81	Bnr. 233	Fnr.   Snr.
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

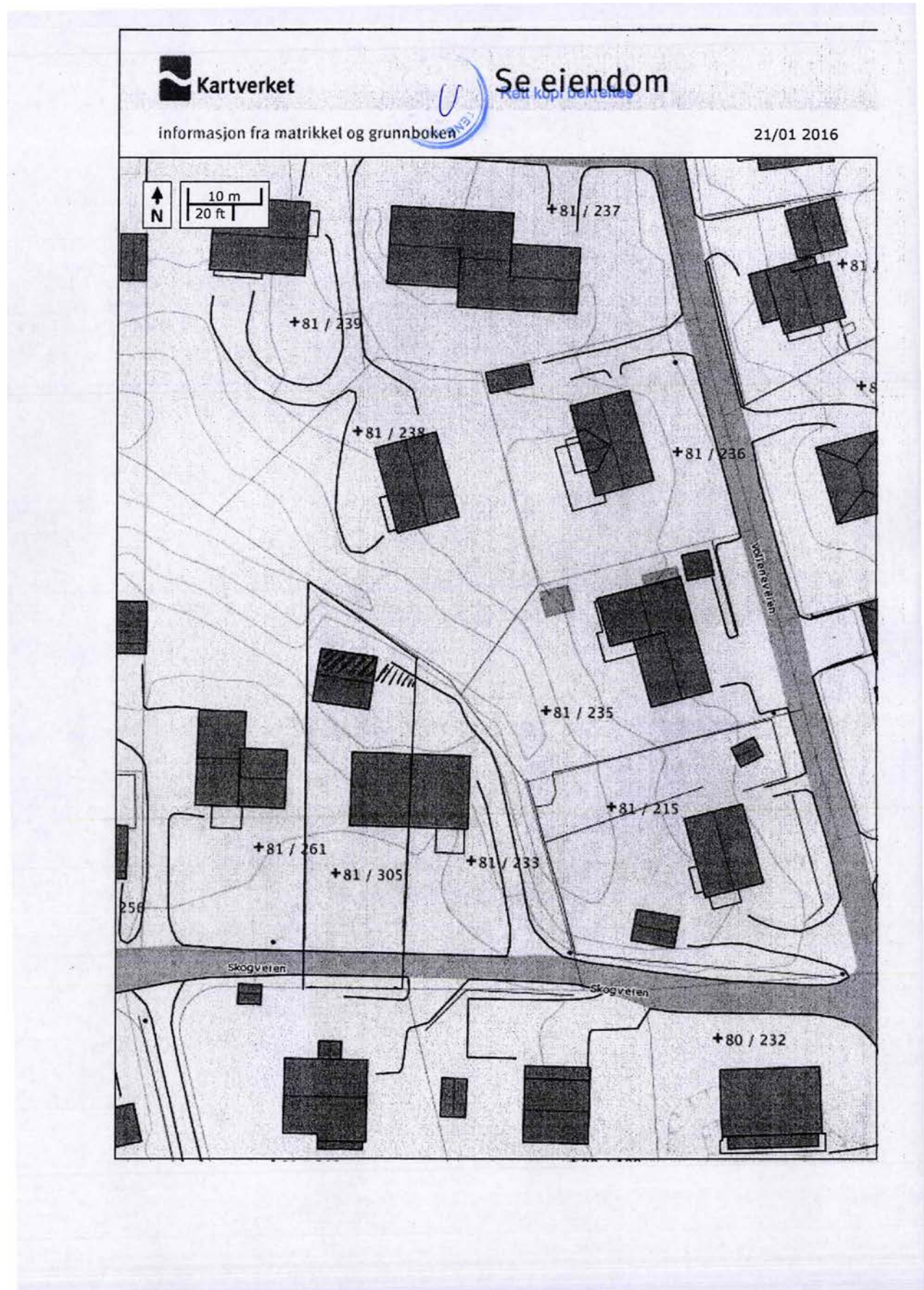
Dato 22.01.16	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
------------------	---

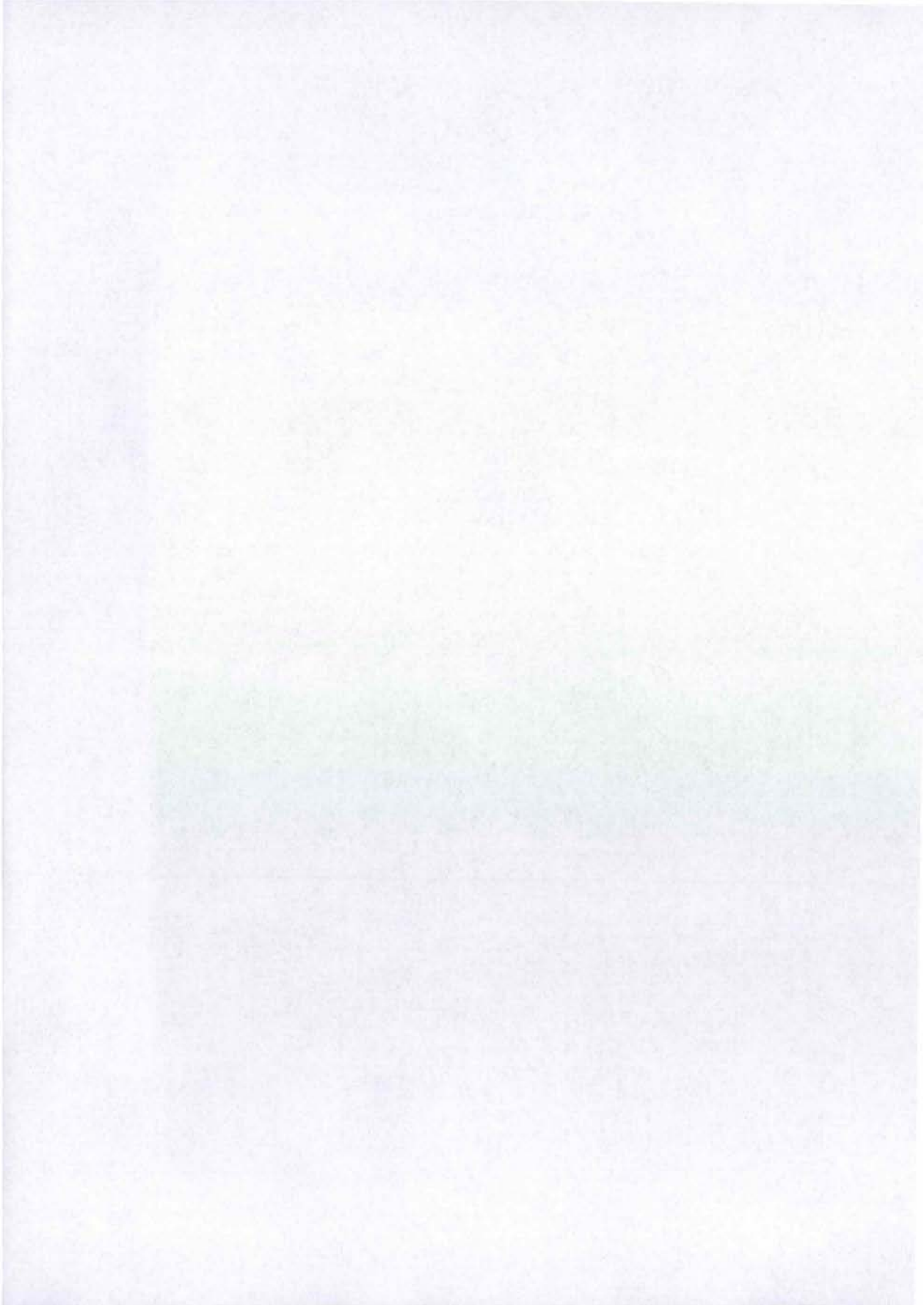


<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Den som til enhver tid er eier av eiendom nevnt i pkt. 3 A, skal ha en ikke tidsbegrenset rettighet til å benytte plass foran høyre del av dobbeltgarasje på avgiverieiendommen som parkeringsplass og adkomst til høyre del av dobbeltgarasjen, samt rett til å bruke høyre del av dobbeltgarasjen til parkering av kjøretøy og oppbevaring av gods. Se vedlagt kartskisse hvor rettigheten er markert med blåskravert gult.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
Rettighetshaver har ansvar for vedlikehold av den delen av dobbeltgarasjen hvor bruksretten gjelder, samt vedlikehold av gårdsplass og snørydding, foran samme dør, så lenge bruksretten består.	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Askim, 22.01.16	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

*Gjefert.*

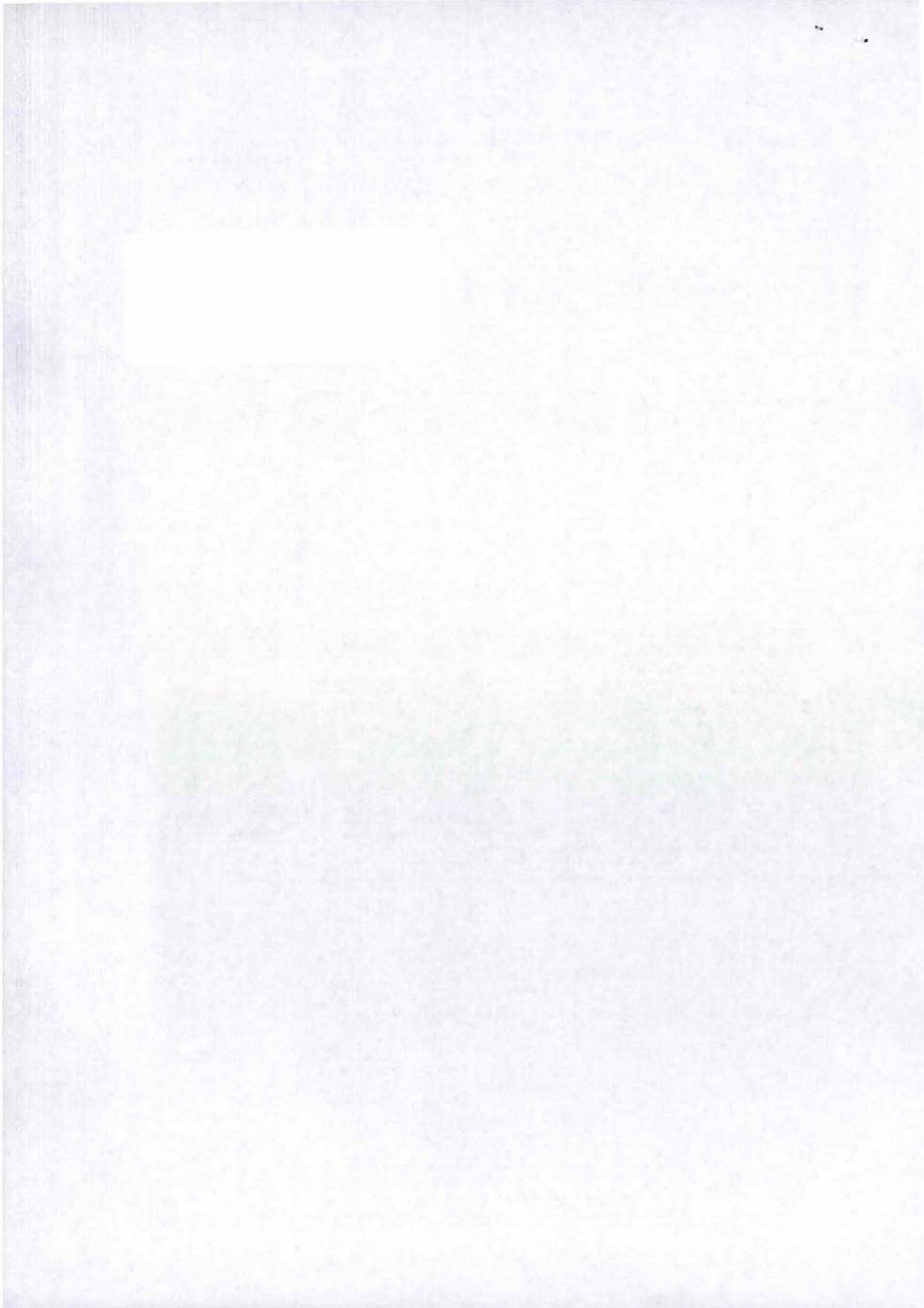
Innsenders navn (rekvirent): Advokat Bjørn Skuggevik	Plass for tinglysingsstempel   Doknr: 67003 Tinglyst: 25.01.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Møllegata 28	
Postnummer:   Poststed: 1811   Askim	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 994 905 678	

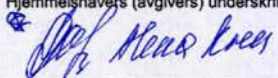
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Alena Kren	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 080679 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0124	Askim	81	233		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0124	Askim	81	305		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

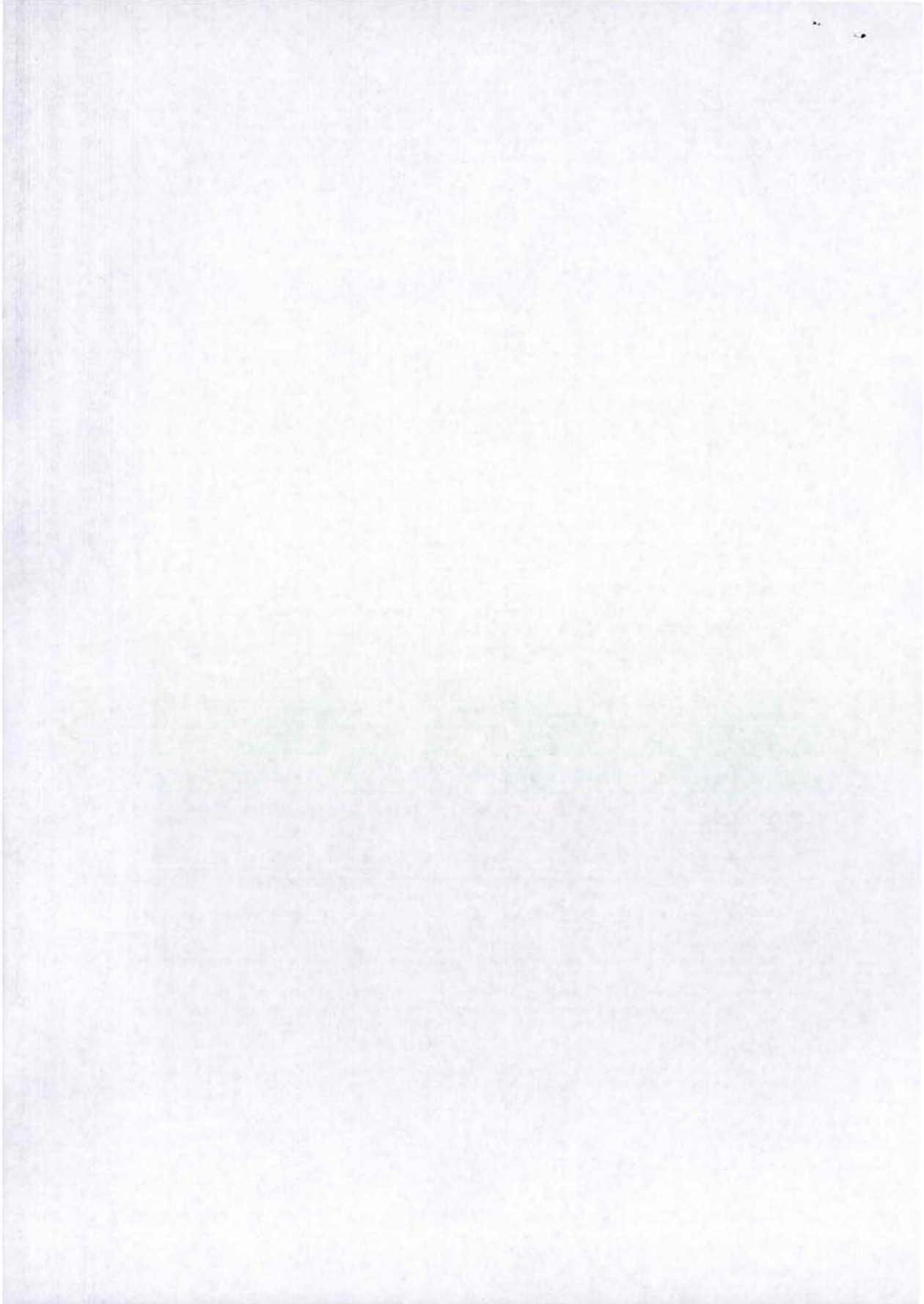
Dato 22.01.16	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Alena Kren</i>
------------------	--

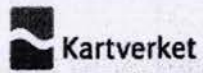


<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Den som til enhver tid er eier av eiendom nevnt i pkt. 3 A, skal ha en ikke tidsbegrenset rettighet til å benytte vei/innkjørsel over avgivereiendommen nevnt i pkt. 2, som adkomst/innkjørsel til sin eiendom, ihht. vedlagt kartskisse hvor rettigheten er markert med blåskravert gult.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
Eier av avgivereiendommen og rettighetshaver har delt ansvar for vedlikehold og snørydding av veien/innkjørselen så lenge bruksretten består.	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Askim, 22.01.16	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

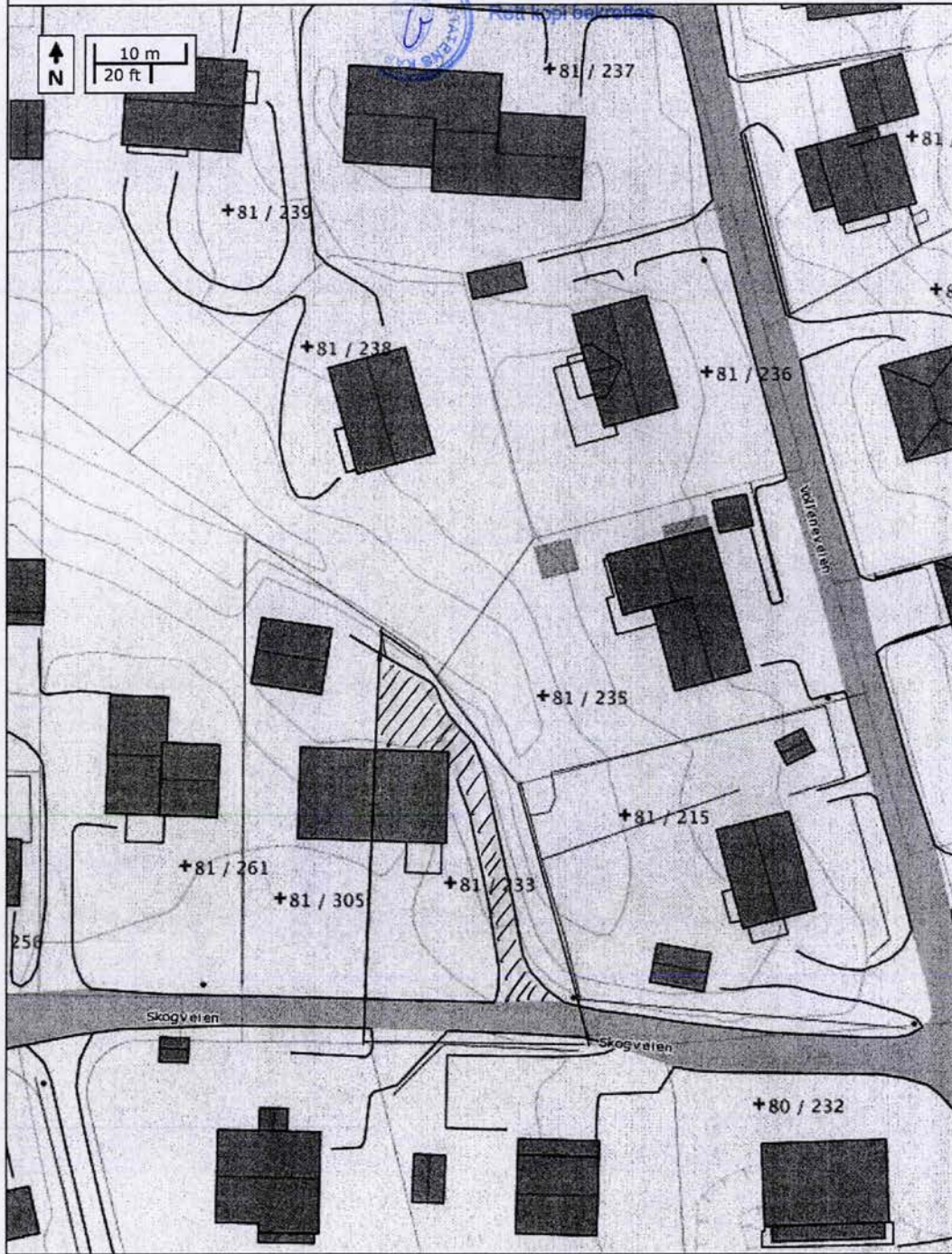




# Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

21/01 2016





Doknr.: 1124210 Tinglyst: 12.10.2017  
 STATENS KARTVERK

Sak 17/1191-12  
 31.08.2017

Askim kommune  
 Org. Nr. 840 894 312

Erklæring om vannforsyning

Følgende hjemmelshavere i 0124 Askim kommune gir herved rett til vannforsyning på eksisterende vannledning, som vist på vedlagt kart til bolig, til boligtomt i godkjent sak 17/1191. Den fradelte eiendommen blir tildelt gnr. 81 bnr. 485.



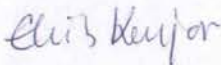


*Harald Halvorsen*  
 -----  
 HALVORSEN HARALD THOMAS      ---81/258-----      Eier av gnr/brnr      040861      [redacted]      Personnummer

*Svend Ivar*  
 -----  
 LEIN SVEND IVAR      ---81/244-----      Eier av gnr/brnr      220369      [redacted]      Personnummer


*Ann Rosita E. Vassbotn*  
*Trygve Eichinger*  
 -----  
 VASSBOTN ANN ROSITA      ---81/242-----      Eier av gnr/brnr      110280      [redacted]      Personnummer  
 VASSBOTN TRYGVE EICHINGER      070380      [redacted]

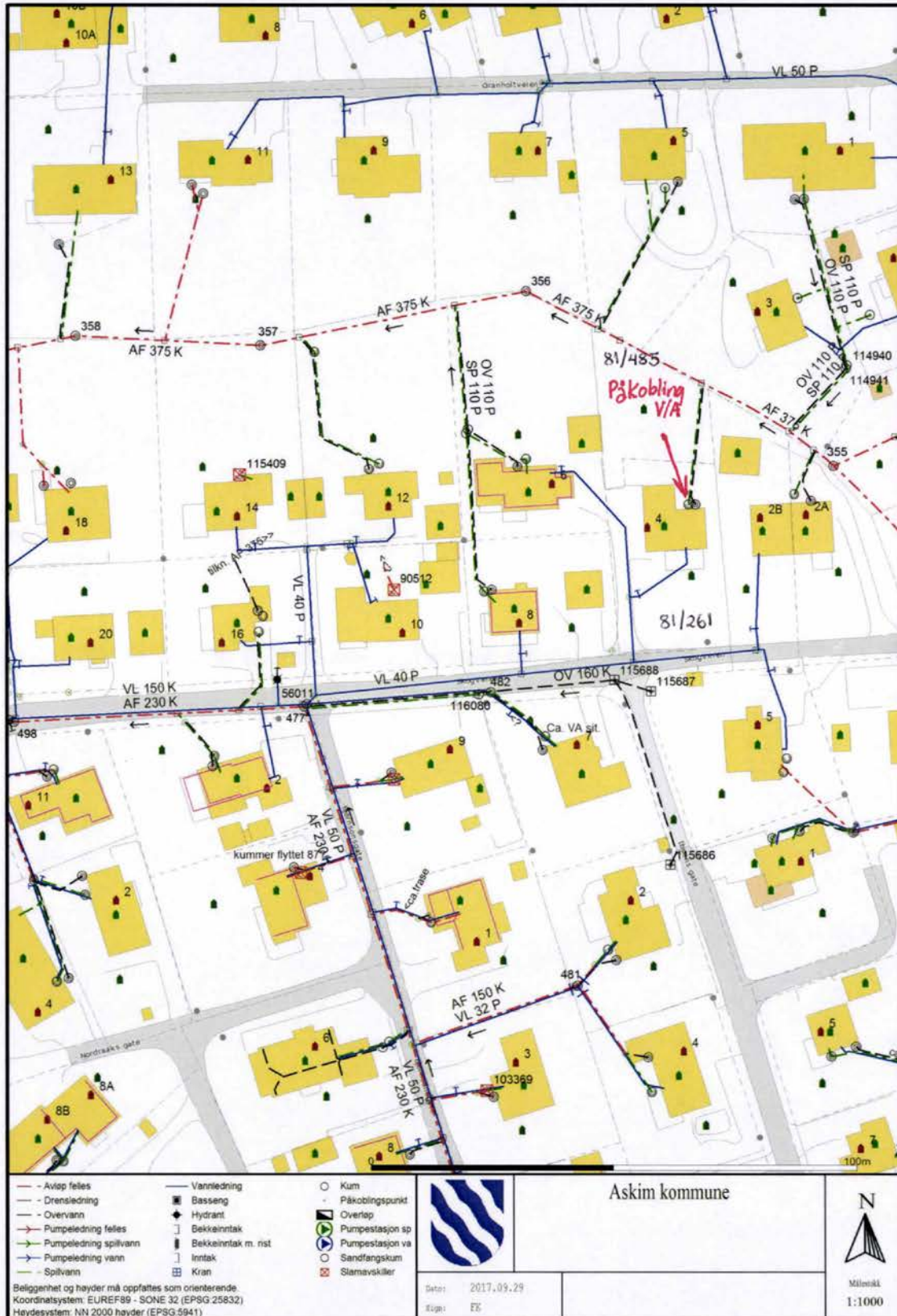
-----  
 ---81/257-----  
 Elvegård Line Victoria *Line Elvegård*      Eier av gnr/brnr      240184      [redacted]      Personnummer  
 Gulliksrud Tor Magnus *Tor Magnus Gulliksrud*      101182      [redacted]  
 Handelsby Lasse R Jensen *Lasse R Jensen*      250781      [redacted]  
 Handelsby Tone Sletten *Tone Handelsby*      041082      [redacted]

-----  
 ---81/241-----  
 Hammer Øistein *Øistein*      Eier av gnr/brnr      091157      [redacted]      Personnummer  
 Holt Cato Andre *Cato*      050472      [redacted]

 Taher Taherifard	---81/261--- Eier av gnr/bnr		201071 [redacted] Personnummer
 Frida Maurtvedt	---81/305--- Eier av gnr/bnr		280887 [redacted] 151291 [redacted] Personnummer
 Nordhagen Masato Svein Nordhagen Svitlana	---81/233--- Eier av gnr/bnr		141273 [redacted] 070486 [redacted] Personnummer
 Løken Hilde Marie Mørk	---80/212--- Eier av gnr/bnr		180655 [redacted] Personnummer

\* ) Registrert i dok. nr. 1124167 Timpl. 12.10.2017









## Indre Østfold kommune

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

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

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

<b>Matrikelnummer / GID og adresse</b>					<b>Kommunennummer:</b>		<b>3118</b>
<b>Gnr:</b>	81	<b>Bnr:</b>	305	<b>Fnr:</b>		<b>Anr:</b>	
				<b>Snr:</b>		<b>Lnr:</b>	H0101

<b>Gateadresse:</b>	<b>Postnr.:</b>	<b>Poststed:</b>
Skogveien 2B	1831	Askim

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

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

<b>Annet - Kommentar</b>
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 06.02.2026



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	305	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skogveien 2B, 1831 ASKIM								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	5 865,00 kr
<b>Sum</b>	<b>5 865,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3623.00	1/1	0 %	3 623,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	25%	1 stk	2640.00	1/1	0 %	2 640,00 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>6 263,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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

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



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	305	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skogveien 2B, 1831 ASKIM								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 313,98 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	9 135,22 kr
<b>Sum</b>	<b>20 944,20 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Stip vann bruksareal x 1,4	15%	261 m3	30.56	1/1	0 %	7 974,99 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	0,00 kr
Stip avløp bruksareal x 1,4	15%	261 m3	39.30	1/1	0 %	10 256,13 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>23 779,52 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

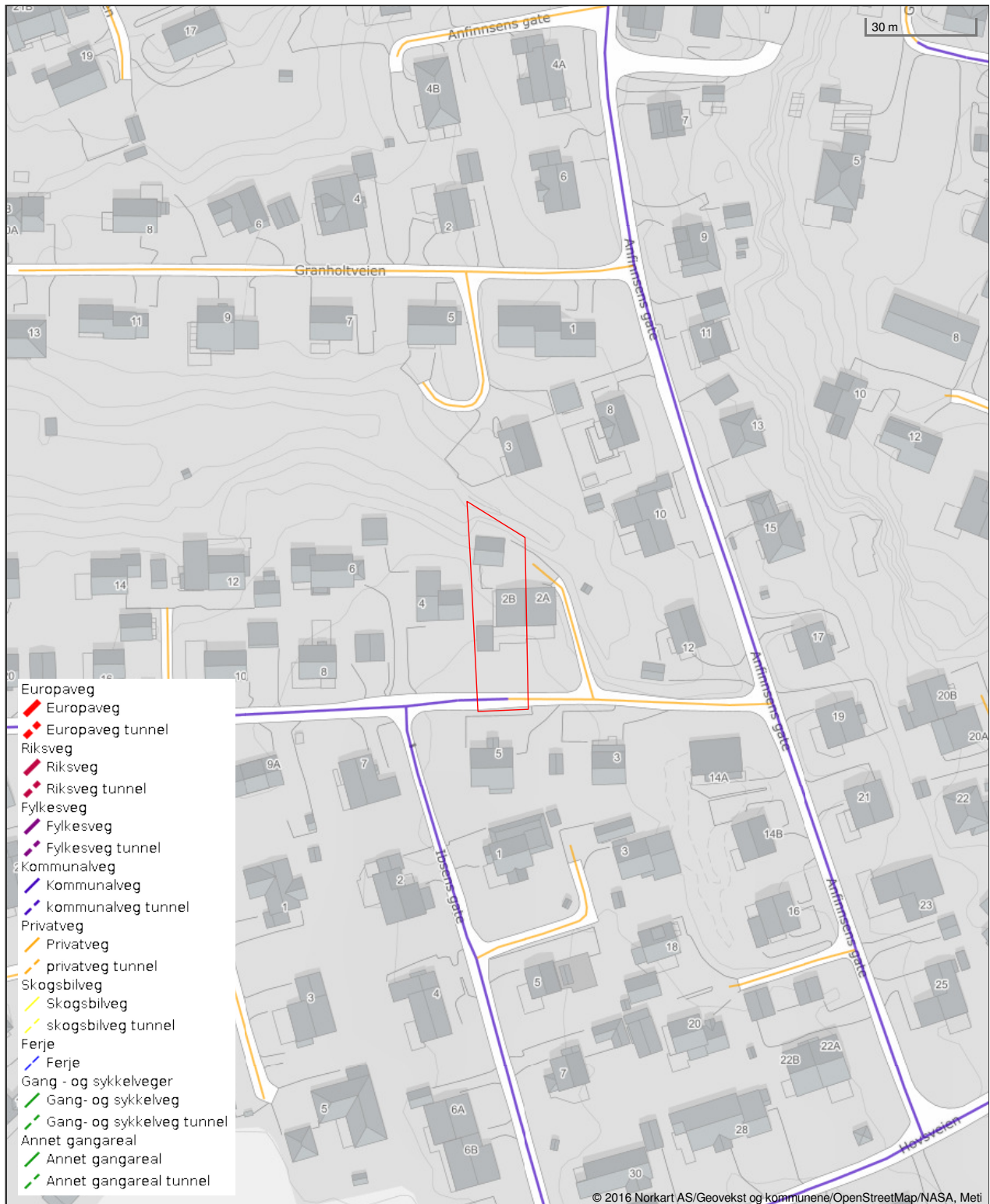
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 81/305//



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

# Nabolagsprofil

Skogveien 2B - Nabolaget Gurud - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vollen	6 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.5 km	
Askim stasjon	11 min
Linje R22	
0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

## Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	15 min
249 elever, 17 klasser	
1.2 km	
Moen skole (1-7 kl.)	22 min
187 elever, 11 klasser	
1.9 km	
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.)	4 min
158 elever, 10 klasser	
2.3 km	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
644 elever, 34 klasser	
1.3 km	
Askim videregående skole	13 min
850 elever, 47 klasser	
1 km	

## Ladepunkt for el-bil

Askim vgs Bygg A	13 min
Askim vgs Bygg H	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

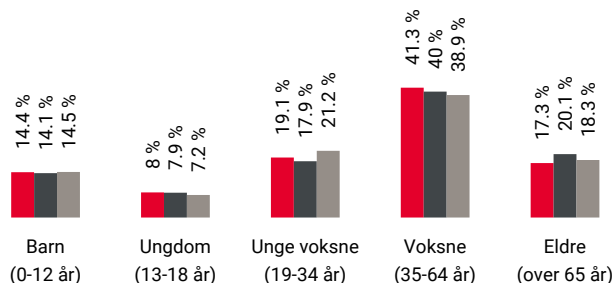
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gurud	1 645	710
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	8 min
34 barn	
0.6 km	
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	15 min
110 barn	
1.2 km	
Prestenga barnehage (1-5 år)	16 min
104 barn	
1.3 km	

## Dagligvare

Kiwi Vammaveien	10 min
Coop Extra Askimtorget	12 min
PostNord	
1 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

	Askim videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min	0.7 km
	Askimbyen skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1.2 km
	Invictus treningssenter	4 min	
	Askim treningssenter	9 min	

## Boligmasse

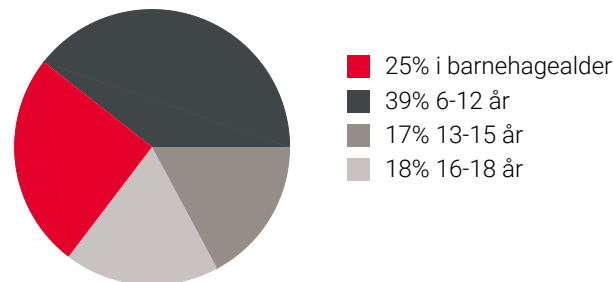


- 62% enebolig
- 14% rekkehus
- 7% blokk
- 17% annet

## Varer/Tjenester

	Askimtorget	12 min
	Boots apotek Askim	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

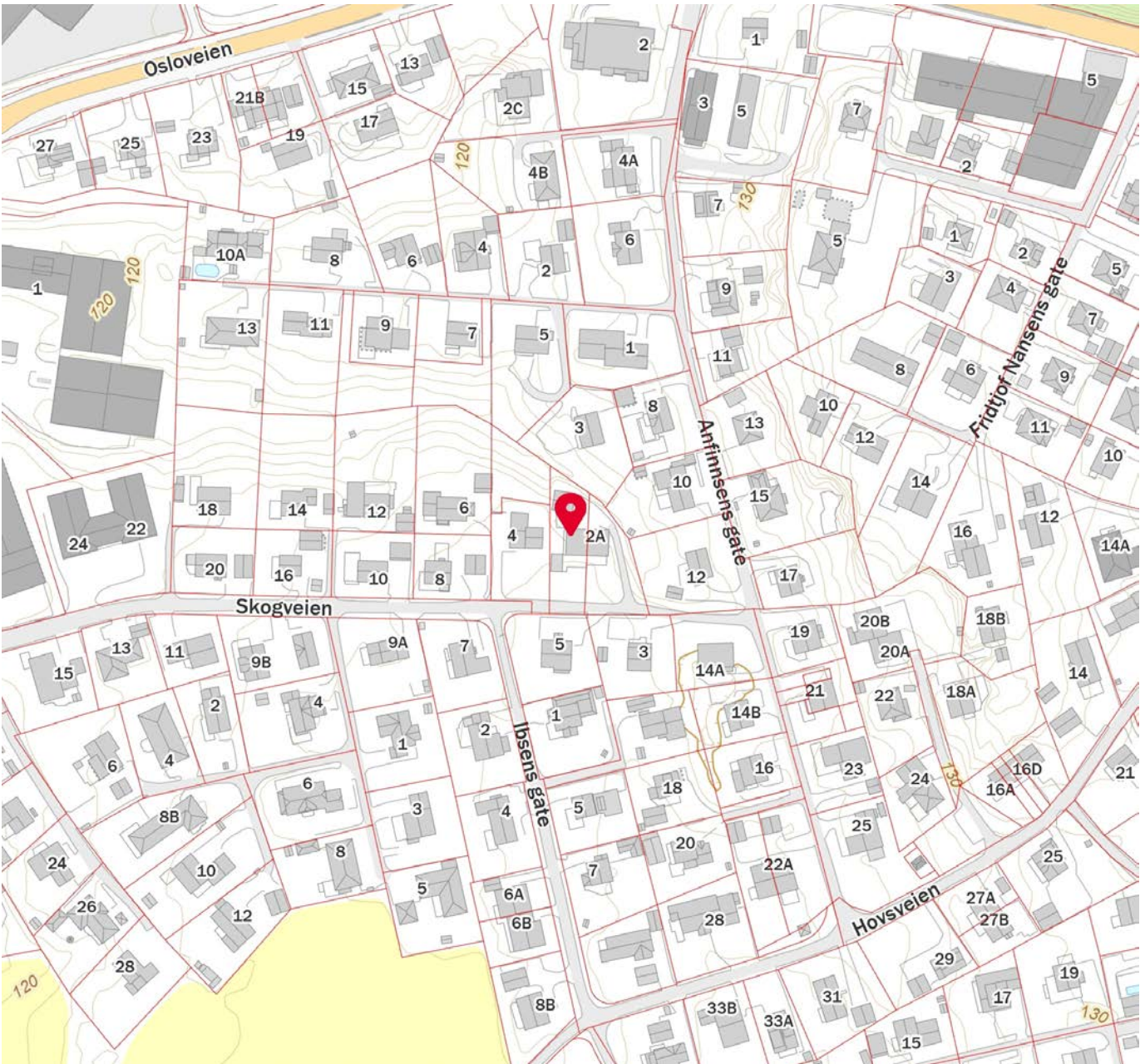


0% 43%

- Gurud
- Askim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogveien 2B  
1831 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sofie Gustavsen KolshusTelefon: 486 01 848  
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre