

aktiv.



Åssiden 153, 1860 TRØGSTAD

Trøgstad - Innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet. Bla. 3 soverom, 2 bad og 2 stuer. Dobbel garasje.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 640,-
Total ink omk.: Kr 3 537 640,-
Selger: Irina Budrikiene
Alvydas Budrikas

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 160/195 kvm
Tomtstr.: 1117 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 663, bnr. 318
Oppdragsnr.: 1113260068

Trøgstad - Innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet.

Velkommen til en romslig enebolig på Åssiden i Trøgstad! Eiendommen ligger i et etablert og solrikt boligområde med romslige tomter og kort avstand til sentrum. Området er ideelt for familier, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Her kan du nyte både trygghet og gode turmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Boligen, oppført i 1982, har et bruksareal på 160 m² fordelt på to etasjer. Planløsningen inkluderer to vindfang, to ganger, to bad, vaskerom, kjølerom, bod, tre soverom, kjellerstue, spisestue og kjøkken. Uteområdene består av en veranda på 34 m² fra stuen og en på 45 m² fra soverommet, samt en dobbel garasje på 35 m². Eiendommen har en opparbeidet tomt på 1120,9 m² med plen, blomsterbed og naturtomt.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 34 |
| Tilstandsrapport | 37 |
| Egenerklæring | 58 |
| Nabolagsprofil | 72 |
| Budskjema | 81 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 195 kvm

TBA: 79 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 kvm Gang, bad, vaskerom, kjølerom, bod, soverom, kjellerstue og 2 vindfang

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, bad, spisestue/stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 35 kvm Garasjerom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1117 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plenarealer, blomsterbed og diverse beplantninger. Naturtomt med fjell i dagen. Gruset gårdsplass. Parkering i gårdsplass og i dobbel garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boområde på Åssiden i Trøgstad, med romslige tomter og solrike forhold. Området er kjent for sin ro og trygghet, og er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Det er gode transportmuligheter med offentlig transport tilgjengelig fra Trøgstad Mølla, som ligger 0,8 km unna og betjenes av flere busslinjer, samt Slitu stasjon, som ligger 11,9 km unna og tilbyr togforbindelser. Oslo Gardermoen kan nås på omtrent 1 time og 15 minutter.

Nærområdet har flere skoler, inkludert Skjønhaug skole (1,6 km), Trøgstad ungdomsskole (1,3 km), Mysen videregående skole (12,6 km), og Askim videregående skole (16,8 km). Det finnes også barnehager som Skjønhaug barnehage (1,3 km), Kirkestallen barnehage (2,3 km), og Havnås barnehage (7,6 km).

For dagligvarehandel er Kiwi Trøgstad og Bunnpris Trøgstad tilgjengelige innen henholdsvis 1,6 km og 1,8 km. Morenen Kjøpesenter ligger 12 minutter unna med bil, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Området er ideelt for friluftsliv med nærhet til skog og mark, og det er også gode sportsfasiliteter som Plassen gressbane (1,1 km) og Trøgstad stadion (1,4 km).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982.

Bygningen er fundamentert på byggegrunn av fjell. Det er en støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av isolerte bindingsverksvegger, utvendig kledd med liggende panel fra byggeåret.

Taket har en helvalmet takform med en bærekonstruksjon i treverk. Taktekingen består av betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Vinduer har karmen og rammer i treverk med 3-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret, inkludert en ytterdør med glass til vindfang, en ytterdør med katteluke og verandadører med 3-lags isolerglass.

Eiendommen har en veranda i treverk ut fra stuen og en veranda i treverk ut fra soverommet. Det er en trapp i impregnerert treverk ut fra stuen og en trapp i impregnerert treverk på siden av boligen, hvor sistnevnte har store skjevheter.

Garasjen har en støpt betongplate på mark. Veggene er konstruert av pussede, malte lettklinkerblokker. Den er utstyrt med to vippevinduer og to manuelle leddporter i treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har utgått dato.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Åpninger i trinn, og rekkverk er for store. Maks avstand er 10 cm.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- 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.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- 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.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

- Det er avvik:

Dekorplasten på benkeplatene løsner.

- Spesialrom - Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Noe sorte merker på panelen i himlingen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengeforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Trøgstad Glass, 2023

Beskrivelse: Skift av vinduer på stua midtvindu, på badet 2 etasje, soverommet 2 etasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 76 kvm: Gang, bad, vaskerom, kjølerom, bod, soverom, kjellerstue og 2 vindfang

1. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Gang, bad, spisestue/stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 79 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 35 kvm: Garasjerom

Standard

Bad 1. etasje:

Badet har mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:

Bad i underetasjen har åpent røranlegg.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har gulv med malt betong og vegger med malt murpuss. Rommet er utstyrt med en vask i rustfritt stål, arbeidsbenk i laminerte plater og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via en ventil i himlingen som er koblet til en vifte på loftet.

Innvendige overflater:

Gulv: I underetasjen er det gulv i heltre furu, teppe, malt betong og laminat. I 1. etasje er det tepper og laminat.

Vegger: I underetasjen er det vegger med malt puss, malt panel og tapet. I 1. etasje er det tapet og malt tapet.

Himling: I underetasjen er det himlinger med takessplater, panel og malt panel. I 1. etasje er det takessplater.

Boligen er overflateoppusset i flere omganger de senere årene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i kobber fra byggeår, 2003 og 2005.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår, 2003 og 2005.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

- Varmtvannstank: 200 liter varmtvannsbereder i vaskerommet.

- Varmesentral: Boligen har en luft til luft varmepumpe, varmefolie i vinfang, gang og kjellerstue, samt panelovn på soverom. Det er en peis med innsats og en peisovn fra 2018.

- Kjølerom: I underetasjen er det et kjølerom med kjøleaggregat. Rommet har gulv med betong og vegger og himling med panel.
- Andre VVS-installasjoner: Frostfri utekran.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Skiftet glass i fastkarmvindu i stuen, skiftet vindu på badet og soverom i 1. etasje. Dette er utført av Trøgstad glass i 2023.

2018:

- Peis med innsats og peisovn fra 2018.

2005:

- Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående wc. Dusjhjørne med to glassdører. Ventil i himlingen via vifte på loftet. Varmekabler.
- Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med mørke laminerte fronter. Gulvstående wc. Dusjbisje med vegg i glassbyggerstein. Ventil i himlingen via vifte på loftet. Varmekabler.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Vannrør i kobber fra byggeår, 2003 og 2005.
- Avløpsrør i plast fra byggeår, 2003 og 2005.

2003:

- Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning i U- form med hvite profilerte fronter. Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater trukket med dekorplast. Integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Skråstilt ventilator i glass.
- Vannrør i kobber fra byggeår, 2003 og 2005.
- Avløpsrør i plast fra byggeår, 2003 og 2005.

Parkering

På egen eiendom, samt i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet inkluderer luft-til-luft varmepumpe, varmemåte i vindfang, gang og kjellerstue, peis med innsats og peisovn fra 2018, samt panelovn på soverom. Elektriske varmekabler er installert på badene.

Energimerke

Ikke angitt

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (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))

87 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 340 (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 22 670 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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.

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing: kr 495,-

Vann: kr. 7.894

Avløp: 9.219,-

Renovasjon kr. 5.041,-

Totalt: kr . 22.679,-

Vannavgift etter måler.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 663, bruksnummer 318 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.08.2020 - Dokumentnr: 2020/2849023-1/200 - Pantdokument

Beløp: NOK 2 950 000

Panther: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.1982.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Skramrudskogen Øst (plan-ID 012219760001). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger og kjørevei.. 10.08.1977

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, med ikrafttredelse 06.02.2024. Et delareal på 1121 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, med områdenavn B.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynsone H120_1: Område for grunnvannsforsyning, i henhold til kommuneplanens arealdel.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende , 1,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 14.900 ,- oppgjørshonorar kr. 6.900 ,- og visninger kr . 3,500, - pr, stk. Markedspakke kr. 21.500,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.04.2026

































Plantegning

Åssiden 153 1. Etasje



aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Åssiden 153 U. Etasje




aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åssiden 153, 1860 TRØGSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 663, bnr. 318

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 13421-1474

Eiendomsverdi ref nr: MQ7653

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



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.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



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
- løssøre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeåret.
Takrenner , nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.
Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende panel.
Panelen er fra byggeåret, og det må påregnes normalt vedlikehold.
Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Helvalmet takform. Det er kun inspeksjonsluke uten adkomst.
Vinduer:

Karmer og rammer i treverk med 3- lags isolerglass. Skiftet glass i fastkarmvindu i stuen, skiftet vindu på badet og soverom i 1. etasje. Dette er utført av Trøgstad glass i 2023.
Dører:

Dører fra byggeåret. Ytterdør med glass til vindfang. Ytterdør med katteluket til det andre vindfanget. Verandadører med 3- lags isolerglass.
Veranda i treverk ut fra stuen på ca. 34 m2. Veranda i treverk ut fra soverommet på ca. 45 m2.
Trapp i impregnert treverk ut fra stuen. Trapp i impregnert treverk på siden av boligen. Denne har store skjevheter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:
Gulv i heltre furu, teppe, malt betong og laminat.
Vegger med malt puss, malt panel og tapet.
Himlinger med takessplater, panel og malt panel.

1. etasje:
Gulv med teppe og laminat.
Vegger med tapet og malt tapet.
Himlinger med takessplater.

Boligen er overflateoppusset i flere omganger de senere årene.
Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.
Etasjeskille i trebjelkelag. Det er målt ca. 7 mm helning i gang/stue i 1. etasje.
Ettløps elementpipe i Leca beslått med blekk over tak. Peis med innsats i kjellerstuen og peisovn i 1. etasje. Peisovnen er fra 2018.
Malt tretrapp med sving mellom etasjene. Det er målt 14 cm mellom trinnene, og 11,5 cm åpning mellom spilene på rekkverket.
Hvite glatte dører, hvitmalt dører med tre speil. Hvite formpressede dører med tre speil. Dører med glass fra vindfangene. Dobbeltfløyet dør med glass til kjellerstuen.
Skyvedørgarderobe med glass på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Underetasje:
Bad:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående wc. Dusjhjørne med to glassdører. Ventil i himlingen via vifte på loftet. Varmekabler.
Himling med takessplater.
Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskel til toppen på

slukristen er ca. 0 mm.
Plastsluk. Antatt smøremembran.
Mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.
Åpent røranlegg.

Vaskerom:

Gulv med malt betong og vegger med malt murpuss. Vask i rustfritt stål. Arbeidsbenk i laminerte plater. Opplegg for vaskemaskin. 200 liter varmtvannsbereder. Ventil i himlingen via vifte på loftet.
Åpent røranlegg.

1. etasje:
Bad:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med mørke laminerte fronter. Gulvstående wc. Dusjbisje med vegg i glassbyggerstein. Ventil i himlingen via vifte på loftet. Varmekabler. Vegger med fliser og himling med takessplater.
Gulv med fliser. Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskel til toppen på slukristen er ca. 0,5 mm.
Plastsluk. Antatt smøremembran.
Servant på skap med mørke laminerte fronter. Gulvstående wc. Dusjbisje med vegg i glassbyggerstein.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning i U- form med hvite profilerte fronter. Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater trukket med dekorplast. Integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Skråstilt ventilator i glass.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom:

Gulv med betong. Vegger og himling med panel. Kjøleagregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber fra byggeår, 2003 og 2005.
Avløpsrør i plast fra byggeår, 2003 og 2005.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.
Frostfri utekran.
Luft til luft varmepumpe. Varmefolie i vinfang, gang og kjellerstue.
Peis med innsats og peisovn fra 2018. Panelovn på soverom.
200 liter varmtvannsbereder i vaskerommet.
Manuelle sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrånende tomt.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

Beskrivelse av eiendommen

med radonsperre.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 195 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 160 m ² |
| Totalpris | 3 450 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

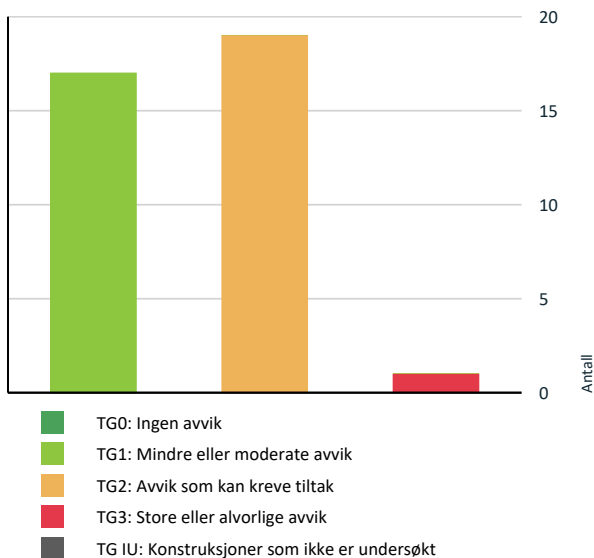
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

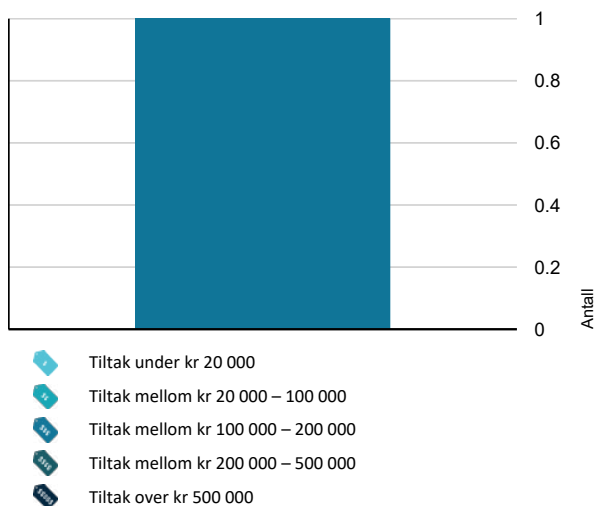
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Ifølge Norges eiendommer.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal god standard på innredninger og utstyr.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner , nedløp og beslag i overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende panel. Panelen er fra byggeåret, og det må påregnes normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Helvalmet takform. Det er kun inspeksjonsluke uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Beskrivelse

Karmer og rammer i treverk med 3- lags isolerglass. Skiftet glass i fastkarmvindu i stuen, skiftet vindu på badet og soverom i 1. etasje. Dette er utført av Trøgstad glass i 2023.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har utgått dato.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

Beskrivelse

Dører fra byggeåret. Ytterdør med glass til vindfang. Ytterdør med katteluke til det andre vindfanget. Verandadører med 3- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i treverk ut fra stuen på ca. 34 m². Veranda i treverk ut fra soverommet på ca. 45 m².

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

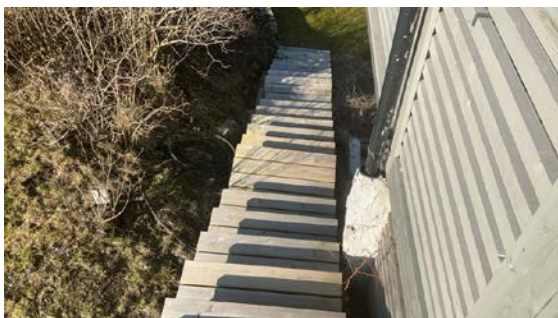
Trapp i impregnert treverk ut fra stuen. Trapp i impregnert treverk på siden av boligen. Denne har store skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Malt tretrapp med sving mellom etasjene. Det er målt 14 cm mellom trinnene, og 11,5 cm åpning mellom spilene på rekkverket.

Vurdering av avvik:

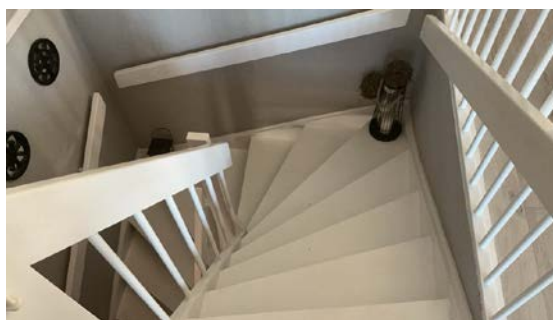
- Det er avvik:

Åpninger i trinn, og rekkverk er for store. Maks avstand er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinn og rekkverk må utbedres.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:

Gulv i heltre furu, teppe, malt betong og laminat.
Vegger med malt puss, malt panel og tapet.
Himlinger med takesplater, panel og malt panel.

1. etasje:

Gulv med teppe og laminat.
Vegger med tapet og malt tapet.
Himlinger med takesplater.

Boligen er overflateoppusset i flere omganger de senere årene.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate med isolasjon og fuktspærre mot grunnen. Etasjeskille i trebjelkelag. Det er målt ca. 7 mm helning i gang/stue i 1. etasje.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ettløps elementpipe i Leca beslått med blekk over tak. Peis med innsats i kjellerstuen og peisovn i 1. etasje. Peisovnen er fra 2018.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte dører, hvitmalt dører med tre speil. Hvite formpressede dører med tre speil. Dører med glass fra vindfangene. Dobbelte dør med glass til kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med glass på et soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående wc. Dusjhjørne med to glassdører. Ventil i himlingen via vifte på loftet. Varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling med takesplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskel til toppen på slukristen er ca. 0 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Antatt smøremembran.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Gulvstående wc. Dusjhjørne med to glassdører.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Åpent røranlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med malt betong og vegger med malt murpuss. Vask i rustfritt stål. Arbeidsbenk i laminerte plater. Opplegg for vaskemaskin. 200 liter varmtvannsbereider. Ventil i himlingen via vifte på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Åpent røranlegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med mørke laminerte fonter. Gulvstående wc. Dusjbisje med vegg i glassbyggerstein. Ventil i himlingen via vifte på loftet. Varmekabler.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himling med takessplater.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Elektriske varmekabler. Fall fra gulvet foran terskel til toppen på slukristen er ca. 0,5 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Antatt smøremembran.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på skap med mørke laminerte fonter. Gulvstående wc. Dusjbisje med vegg i glassbyggerstein.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning i U- form med hvite profilerte fronter. Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater trukket med dekorplast. Integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Skråstilt ventilator i glass.

Årstell: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dekorplasten på benkeplatene løsner.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2005 Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med betong. Vegger og himling med panel. Kjøleagregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sorte merker på panelen i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mere ventilering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeår, 2003 og 2005.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår, 2003 og 2005.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe. Varmefolie i vinfang, gang og kjellerstue. Peis med innsats og peisovn fra 2018. Panelovn på soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereider i vaskerommet.

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

Manuelle sikringer.

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker.

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

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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 bygningssakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/160 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, Vaskerom, Kjølerom, Bod, 3 Soverom, Kjellerstue, Spisestue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Svingen 8 ,1860 TRØGSTAD 123 m ² 1974 3 sov | 20-04-2022 | 2 900 000 | 2 750 000 | | 2 750 000 | 22 358 |
| 2 Åssiden 104 ,1860 TRØGSTAD 135 m ² 1980 3 sov | 13-05-2024 | 3 000 000 | 3 000 000 | | 3 000 000 | 22 222 |
| 3 Åssiden 167 ,1860 TRØGSTAD 141 m ² 1984 3 sov | 08-02-2023 | 2 800 000 | 2 950 000 | | 2 950 000 | 20 922 |
| 4 Åssiden 159 ,1860 TRØGSTAD 151 m ² 1984 4 sov | 12-08-2025 | 3 200 000 | 3 050 000 | | 3 050 000 | 18 944 |
| 5 Svingen 25 ,1860 TRØGSTAD 181 m ² 1975 5 sov | 10-09-2025 | 3 600 000 | 3 400 000 | | 3 400 000 | 17 989 |
| 6 Åssiden 115 ,1860 TRØGSTAD 210 m ² 1980 4 sov | 22-05-2024 | 3 700 000 | 3 400 000 | | 3 400 000 | 16 190 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 600 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 400 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 250 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 650 000

Tomteverdi

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

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 400 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 400 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 050 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

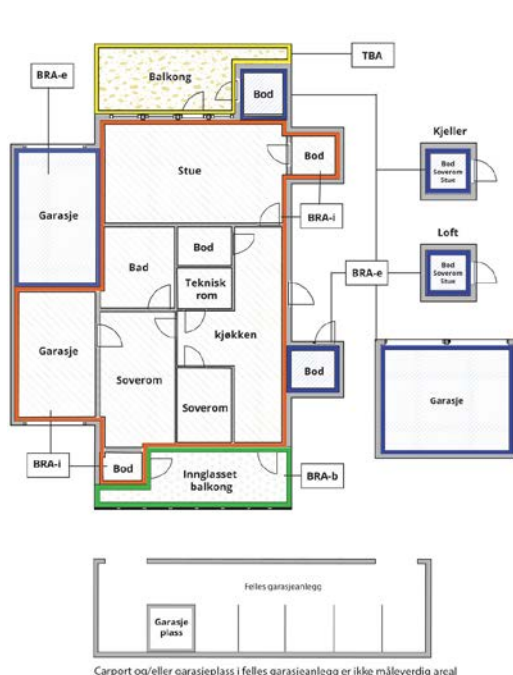
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 76 | | | 76 | |
| 1. etasje | 84 | | | 84 | 79 |
| SUM | 160 | | | | 79 |
| SUM BRA | 160 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjølerom, bod, vindfang 2, soverom, kjellerstue | | |
| 1. etasje | Gang, soverom, soverom 2, bad, spisestue/stue, kjøkken | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet glass i fastkarmvindu i stuen, skiftet vindu på badet og soverom i 1. etasje. Dette er utført av Trøgstad glass i 2023.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | | 35 | | 35 | |
| SUM | | 35 | | | |
| SUM BRA | 35 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | | Garasjerom | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 17.4.2026 | Per-Christian Kjeserud | Takstingeniør |
| | Irina Budrikiene | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 663 | 318 | | 0 | 1120.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Åssiden 153

Hjemmelshaver

Budrikas Alvydas, Budrikiene Irina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boområde på Åssiden i Trøgstad. Kommunalt boligfelt. Romslige tomter i området. Solrikt. Ca. 2-3 min kjøring fra indre sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1120,9 m², ifølge Norges eiendommer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, blomsterbed og diverse beplantninger. Naturtomt med fjell i dagen. Gruset gårdsplass. Parkering i gårdsplass og i dobbel garasje.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med underetasje og 1. etasje med dobbel garasje i forlengelsen av underetasjen. Boligen er oppført i 1982. Boligen er på 160 m² bruksareal. Dobbelt garasje på ca. 35 m².

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1982

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ifølge Norges eiendommer

Beskrivelse

Støpt betongplate på mark. Vegger i pussede malte lettklinkerblokker. To vippevinduer. To manuelle leddporter i treverk. Strøm og lys.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 08.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 08.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 16.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 16.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.04.2026 | |
| 2 | 24.04.2026 | |

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.



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

Irina Budrikiene

Alvydas Budrikas

Boligen

Åssiden 153
1860 Trøgstad

3118-663/318/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2023

Firmanavn: Trøgstad Glass

Beskrivelse av arbeidet: Skift av vinduer på stua midtvindu, på badet 2 etasje, soverommet 2 etasje.

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Grunnkart

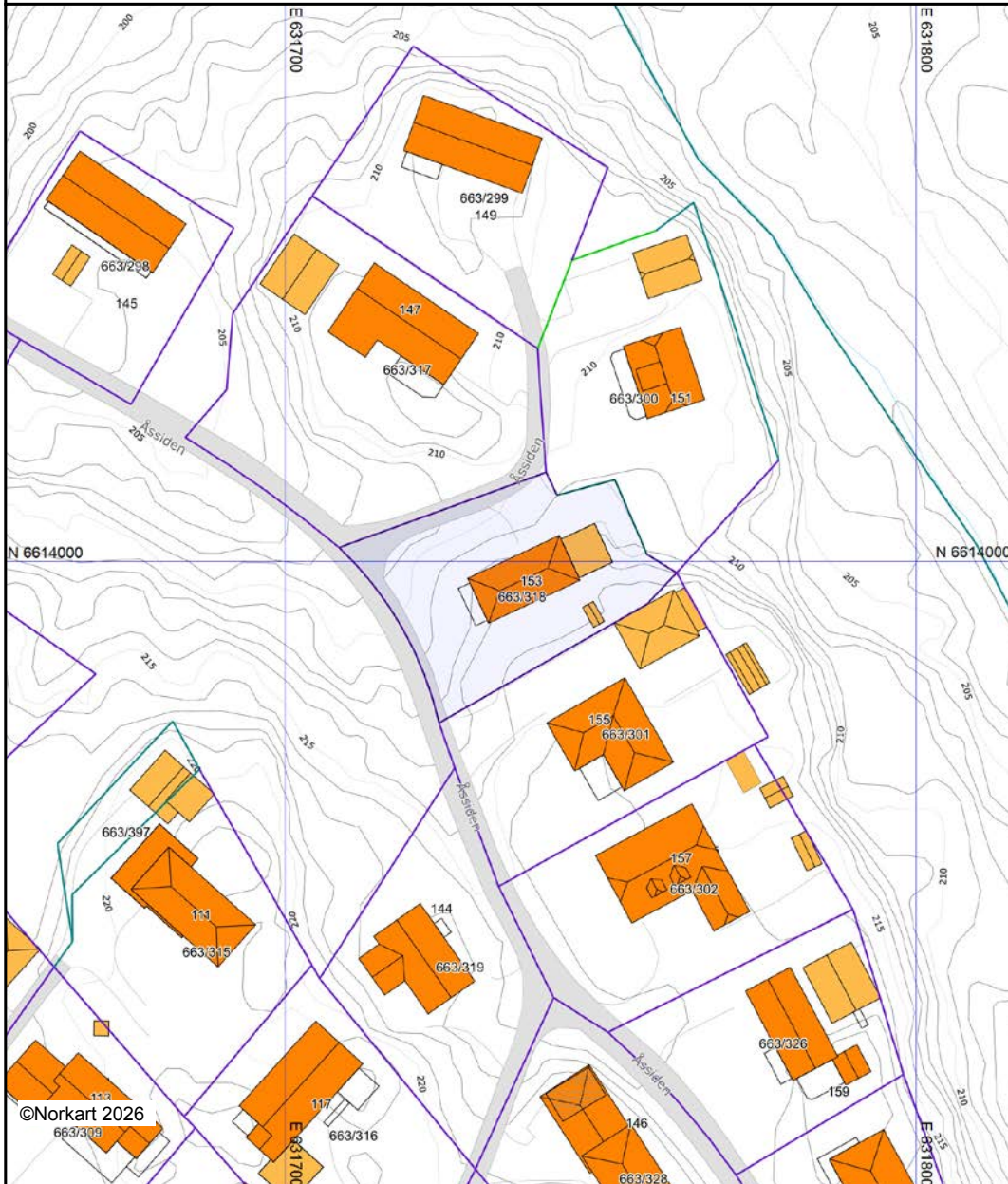
Eiendom: 663/318
Adresse: Åssiden 153
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 10.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

| | | | | | | | | | |
|------------|------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3118 | Gårdsnr. | 663 | Bruksnr. | 318 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|------------|------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| BruksenhetId | 86743515 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 147197195 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Åssiden 153, 1860 TRØGSTAD |

Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange | Pulver | Skum | Annet |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|-------------|-------------|-----------|---------------|
| Kjellerstue | Peisinnsats | | |
| Stue | Vedovn | Aduro A/S | Aduro 9.5 LUX |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 07.03.2023 | Tilsyn | 07.03.2023 | Feiing |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 86743515

| | | | |
|---------------------|----------|---------------------|------------|
| BruksenhetId | 86712566 | Bygningstype | Unummerert |
|---------------------|----------|---------------------|------------|

Bygningsnummer 6380425

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 86712566.

BruksenhetId 86712565

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 6380425

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 86712565.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

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 | PARSELL 114 | Beregnet areal | 1120.9 |
| Etablert dato | 07.04.1981 | Historisk oppgitt areal | 1117 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | 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 | 663/318 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 663/318 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype | 03.05.2013 11.06.2013 | Jnr.13/2012 | | 663/2, 663/300, 663/318 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype | 03.05.2013 11.06.2013 | Jnr.13/2012 | | 663/2, 663/301, 663/318 |
| Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering | 03.05.2013 12.06.2013 | Jnr.13/2012 | | 663/300 (-5,5), 663/318 (5,5) 663/2 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 07.04.1981 | | | 663/2 (-1117), 663/318 (1117) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6613996.66 | 631735.39 | 0 | Ja | 1120.9 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| BUDRIKAS ALVYDAS F080861***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Åssiden 153 1860 TRØGSTAD | Bosatt (B) |
| BUDRIKIENE IRINA F210964***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Åssiden 153 1860 TRØGSTAD | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Åssiden 153

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|---------------|-----------|-----------------------------|
| Poststed | 1860 TRØGSTAD | Kirkesogn | 02030503 Trøgstad og Båstad |
| Grunnkrets | 1504 Gåpårud | Tettsted | 91 Skjønhaug |
| Valgkrets | 4 TRØGSTAD | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 147197195 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 6380425 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |
| 3 | 6380425 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 28.10.1985 |

1: Bygning 147197195: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

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

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Åssiden 153 | H0101 | 663/318 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

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

2: Bygning 6380425: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

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

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 663/318 | - | - | - | - | - |

3: Bygningsendring 6380425-1: Tilbygg, Tatt i bruk 28.10.1985

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 36 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 36 |
| 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 | 01.07.1985 | 01.07.1985 | |
| Igangsettingstillatelse | 20.09.1985 | 20.09.1985 | |
| Tatt i bruk | 28.10.1985 | 28.10.1985 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 663/318 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| U01 | 0 | 36 | 0 | 36 | 0 | 0 | 0 |



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅSSIDEN BOLIGOMRÅDE

Vedtatt i kommunestyret 19.08.1974
Revidert av TN-utvalget 10.06.2008

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og omfatter følgende reguleringsformål:

- A: Byggeområder for boliger med tilhørende fellesareal
- B: Byggeområde for handel
- C: Byggeområder for offentlig formål
- D: Friområder
- E: Trafikkområder

A: Byggeområder for boliger

§2

Det er på planen angitt et område for rekkehus eller lignende konsentrert bebyggelse. Området kan bebygges med bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgrad som definert i byggeforskriftens kap. 25 skal ikke overskride 0,20. Før utbygging tar til skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan som viser husenes type, form og plassering, parkeringsanlegg og avkjørsler, grøntanlegg og beplantning m.v.

§3

De øvrige områdene for boliger skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 eller unntaksvis 1 ½ etasje. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§4

For områder med frittliggende eneboliger, skal bygningens grunnflate, inklusiv garasje, ikke overskride 25% av tomtas nettoareal.

§5

Bygninger skal plasseres i eller innenfor angitte byggelinjer. Bygningsrådet kan gi nærmere påbud om møneretning, og bygningers plassering på tomten. Videre kan bygningsrådet gi påbud om takform, helningsvinkel, og tekningsmateriale.

§6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha øye for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§7

For området med konsentrert bebyggelse, skal det, inklusiv plass i garasje, skal det være 1 ½ biloppstillingsplass per leilighet. For områder med eneboliger kan garasjer oppføres med inntil 50 m² grunnflate. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart ved søknad om byggetillatelse for bolighus. Garasje skal tilpasses huset i materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal hver tomt ha minst en biloppstillingsplass.



§8

Oppsetting av gjerder må godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde inklusiv eventuell sokkel skal ikke overskride 80 centimeter.

§9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

B: BYGGEOMRÅDE FOR HANDEL

§10

I de 2 områdene som er angitt på planen, kan tillates bygget og innredet bygninger i inntil 2 etasjer, til salg av spesialvarer som f. eks. møbler, samt en lokal dagligvarehandel for området. Utnyttelsesgrad må ikke overskride 0,30.

C: BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL.

§11

I det området som er angitt på planen, kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgrad må ikke overskride 0,30.

§12

Mindre vesentlige endringer og unntak fra den stadfestede planen, kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Nabolagsprofil

Åssiden 153 - Nabolaget Skjønhaug/Gopperud - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------------|------------|---|
| Trøgstad Mølla | 8 min | 🚶 |
| Linje 400, 402, 466, 467, 469, 490 | 0.8 km | |
| Slitu stasjon | 13 min | 🚆 |
| Linje R22 | 11.9 km | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min | 🚆 |

Skoler

| | | |
|----------------------------------|---------|---|
| Skjønhaug skole (1-7 kl.) | 18 min | 🚶 |
| 220 elever, 15 klasser | 1.6 km | |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min | 🚶 |
| 177 elever, 8 klasser | 1.3 km | |
| Mysen videregående skole | 16 min | 🚶 |
| 800 elever, 50 klasser | 12.6 km | |
| Askim videregående skole | 20 min | 🚶 |
| 850 elever, 47 klasser | 16.8 km | |

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

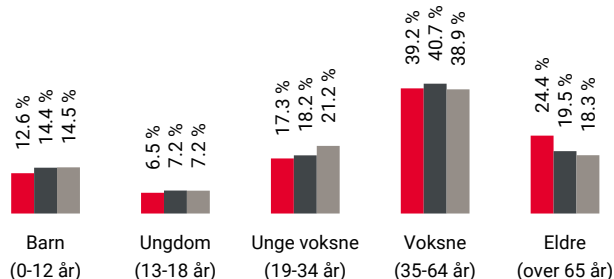
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | | |
|---------------------------------|--------|---|
| Skjønhaug barnehage (1-5 år) | 16 min | 🚶 |
| 75 barn | 1.3 km | |
| Kirkestallen barnehage (0-5 år) | 5 min | 🚶 |
| 33 barn | 2.3 km | |
| Havnås barnehage (1-5 år) | 8 min | 🚶 |
| 24 barn | 7.6 km | |

Dagligvare

| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Kiwi Trøgstad | 17 min | 🚶 |
| PostNord | 1.6 km | |
| Bunnpris Trøgstad | 19 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.8 km | |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 89/100



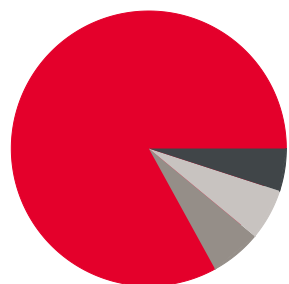
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

| | | | |
|--|---|--------|--------|
| | Plassen gressbane Fotball | 12 min | 1.1 km |
| | Trøgstad stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 16 min | 1.4 km |
| | Sporty Fitness | 19 min | |
| | A.C.E Xpress Mysen | 16 min | |

Boligmasse

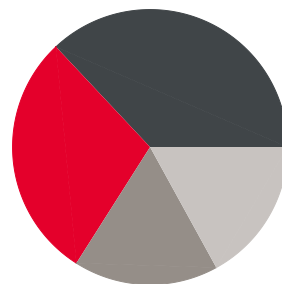


- 83% enebolig
- 5% rekkehus
- 6% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|--|---------------------|--------|
| | Morenen Kjøpesenter | 12 min |
| | Apotek 1 Trøgstad | 20 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

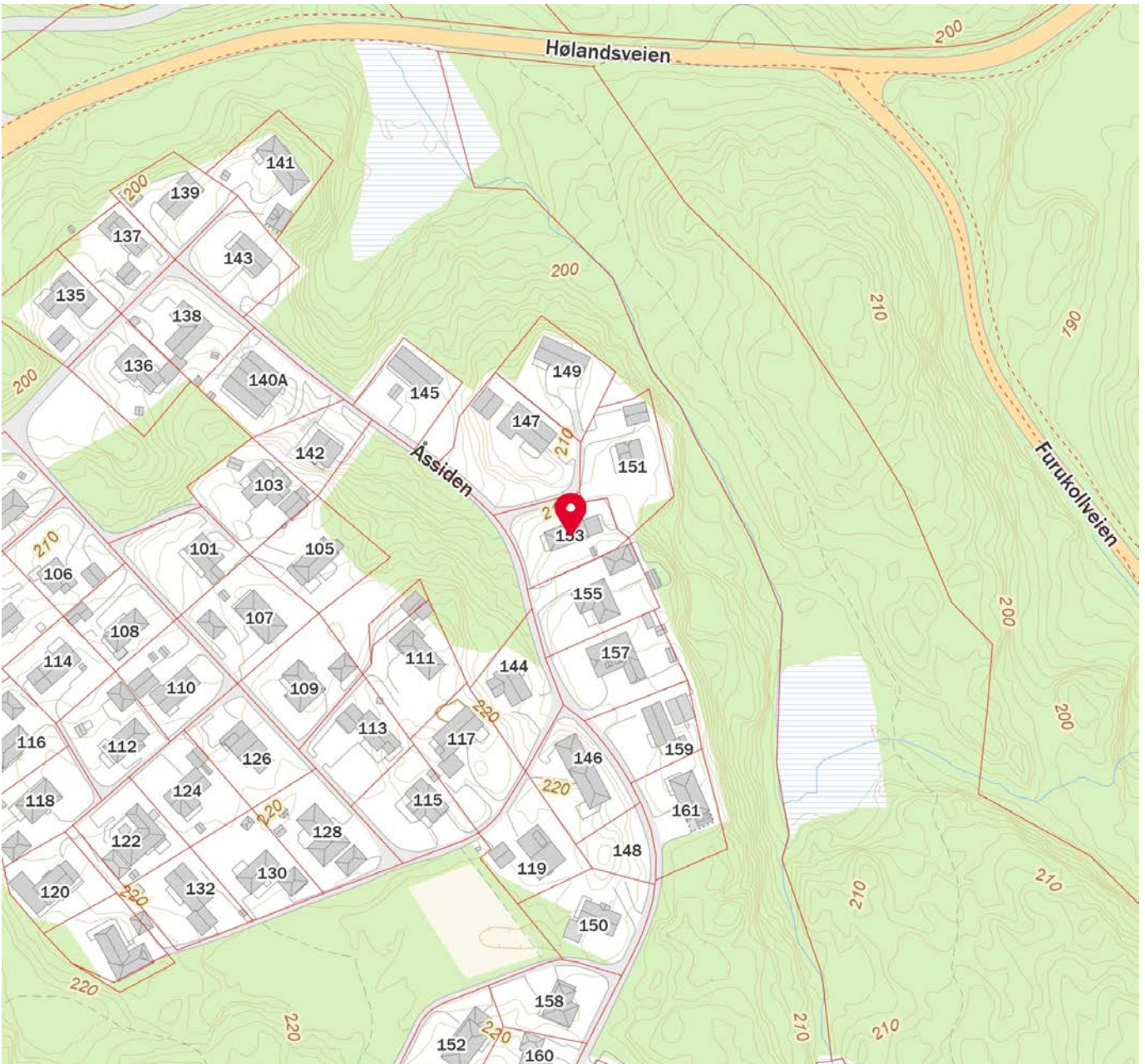


0% 49%

- Skjønhaug/Gopperud
- Indre Østfold kommune
- Norge

Sivilstand

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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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



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: Åssiden 153
1860 TRØGSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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