

A two-story house with a balcony and a garage, surrounded by trees and bushes. The house has a light-colored upper floor and a darker lower floor. A large tree with bare branches is in the foreground, partially obscuring the house. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Åserveien 191, 1860 TRØGSTAD

**Innholdsrik, stor og landlig  
beliggende enebolig. Solrikt m/  
utsikt. - 2 stuer, 3 soverom. Luft til  
vann varmepumpe.**



Eiendomsmegler MNEF

## Erik Andersson

**Mobil** 975 64 298

**E-post** erik.andersson@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 75 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 065 990,-  
**Selger:** Bård Anthony Saltnes  
Maria Petrona Demetrio

Saltnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total:** 248/276 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1272.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 641, bnr. 13

**Oppdragsnr.:** 1102240076

# Velkommen hjem!

Velkommen til Åserveien 191!

En innholdsrik og praktisk enebolig i landlige omgivelser. Fin utsikt!

Boligen består av:

1. etasje:

Stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad, vaskerom

U-etasje:

Entré, stue, soverom, bad, kjølerom, fyrrom, kott/bod.

Kjeller:

Tankrom, bod

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser med en flott utsikt mot kulturlandskap og skogarealer ved Tosebygda i Trøgstad. Fra eiendommen er det ca. 16 km til Mysen, 9 km til Trøgstad og 10 km til Askim.

I Trøgstad sentrum er skoler, barnehager, butikker, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall. Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 26 |
| Egenerklæring .....     | 79 |
| Budskjema .....         | 99 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 248 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 276 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 248 m<sup>2</sup>

BRA-e: 28 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

28 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1272.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 272,5 m<sup>2</sup>. Tomten har flate partier på øvre del ved inngangen i 1. etasje og nede ved gårdsplass og inngangen i underetasjen, ellers skrående mot sydvest. Eiendommen er opparbeidet med plenareal på flere sider av bolig. Tomta er rikelig beplantet med busker, vintergrønt og pydvekster. Eiendommens gårdsplass er belagt med belegningsstein.

### Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser med en flott utsikt mot kulturlandskap og skogarealer ved Tosebygda i Trøgstad. Fra eiendommen er det ca. 16 km til Mysen, 9 km til Trøgstad og 10 km til Askim. I Trøgstad sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer.

**Adkomst**

Adkomst via privat vei.

**Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur og fritid).

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig med kjeller, underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1978. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak. Taket er tekket betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Takoverbygget terrasse på 21 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det lagt skiferstein på gulvet og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Fin utsikt fra terrasse.

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Garasje på 28 kvm tilknyttet boligens underetasje, med betong på gulvet og pusset mur på vegger. Adkomst til garasje via leddport med automatisk åpner samt via boligens underetasje.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.05.24 av Are Moen for nærmere beskrivelse av eiendommen.

**Innhold**

Boligen består av:

1. etasje:

Stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad, vaskerom

U-etasje:

Entré, stue, soverom, bad, kjølerom, fyrrom, kott/bod.

Kjeller:

Tankrom, bod

**Standard**

En innholdsrik enebolig i landlig omgivelser.

#### Kjøkken:

Kjøkken med plass til spisegruppe.

Innredningen er fra byggeåret, og har slette, laminerte fronter og laminerte benkeplater.

Oppvaskbenk av rustfritt stål. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet.

Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført opp over tak.

Det er montert belegg på veggen mellom over- og underskap

#### Stuer:

Boligen har 2 store stuer.

Hoved stuen har store vinduer med utsikt mot landlige omgivelser. Det er god plass til spisegruppe, sofa og en alternativ lesekrok

Stuen i underetasjen har god plass til stor sofagruppe. Det er vedfyring i stuen i underetasjen.

#### Soverom:

Boligen har 3 soverom.

2 soverom i 1 etasje og 1 soverom i underetasjen.

Hovedsoverommt har utgang til balkong og god plass til dobbeltseng samt garderobe.

#### Bad 1 etasje:

Bad i 1. etasje, overflateoppusset etter byggeåret.

Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger.

Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap.

Videre er det montert badekar og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

#### Bad u-etasje:

Bad/vaskerom fra byggeåret i underetasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger.

Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur.

Videre er det montert toalett.

Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet

#### Vaskerom:

Vaskerom i 1. etasje med egen inngang. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger.

Rommet er innredet med vaskebenk av rustfritt stål med underliggende innredning.

Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.  
Rommet ventileres naturlig via ventil i vegg.  
Rommet varmes opp via vannbåren gulvvarme.

Overfalter:

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom og deler av gang. Parkett i gang og stuer. Belegg i kjøkken, bad og vaskerom.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Våtromstapet i bad og vaskerom.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

Underetasje:

Gulv: Fliser i entré. Laminat i soverom og hall. Teppe i kjellerstue, ellers betong og belegg.

Vegger: Panel på kjellerstue. Baderomsplater i bad. Smartpanel i entré, hall og soverom. Ellers tapetserte overflater og pusset mur.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Pusset mur.

Himlinger: Panel

Diverse:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2022.

Sikringsskap med manuelle skrusikringer plassert i entré. 50 amp hovedsikring.

Ventilasjon: Tilluft via ventiler. Avtrekk via ventiler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak. Takstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetid betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/ tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i beslagsløsninger. 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. Det er rust på innfestningen av takrenner/nedløp.

Foruten preg av elde, ble det påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer på loftet. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/ tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak i gang.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/ dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte.

God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet.

Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

Påvist spor av mus på loftet, som følge av for dårlig musetetting.

Ventilasjonsrør fra badet er ikke ført opp over tak, stopper på loft. Varm, fuktig luft transporteres opp på loftet, risiko for kondensering/ising.

Muggsopp i området. Påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i taket. Ikke fuktig på befaringsdagen.

Konsekvens/ tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Dører:

Teak ytterdør til vaskerom. Ytterdør med glassfelt til underetasje, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass i stue og soverom, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Påvist slitasje på utvendige dører, bærer preg av elde.

Ellers ble det påvist at noen dører kan oppleves som vanskelige å åpne/lukke. Påvist manglende beslag i underkant av dører.

Konsekvens/ tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Takoverbygget terrasse på 21 kvm, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage.

Av materialer er det lagt skiferstein på gulvet og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på ca. 7 kvm, vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettsjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er værsløitt/oppsprukket trevirke/ trepaneler.

Konsekvens/ tiltak:

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

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

Overflater:

Kjeller:

Gulv: Betong

Vegger: Pusset mur

Himlinger: Panel.

Underetasje:

Gulv: Fliser i entré. Laminat i soverom og hall. Teppe i kjellerstue, ellers betong og belegg.

Vegger: Panel på kjellerstue. Baderomsplater i bad. Smartpanel i entré, hall og soverom. Ellers tapetserte overflater og pusset mur.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom og deler av gang. Parkett i gang og stuer. Belegg i kjøkken, bad og vaskerom.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Våtromstapet i bad og vaskerom.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påvist dels slitasje utover hva man burde forvente.

Konsekvens/ tiltak:

Det er ikke behov for ubedringstiltak. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innefor en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

TG 2 gi med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/ tiltak:

For å få TG 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Peis med innsats i stue. Peis er forblendet med skiferstein.

Peis med innsats i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige dører:

Slette finérdører. Brannør (B15) til fyrrom fra kjellerstue. Glassør til hall.

Vurdering av avvik:

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

Ved funksjonstesting av dører ble det påvist at noen dører subber/tar i karm. Ellers påvist noe slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater gulv, bad 1. etasje:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke

vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er stedvis flatt.

Ikke målt helt til sluket da dette ikke var tilgjengelig. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluket fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuell lekkasje vil tilliggende konstruksjoner mot bad ta skade, med fukt/råteskader som konsekvens.

Ventilasjon, bad 1. etasje:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Overflater og innredning, kjøkken:

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført opp over tak.

Det er montert belegg på veggen mellom over- og underskap.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkenet bærer dels preg av elde og slitasje samt ujusterte fronter.

Også påvist drypplekkasje fra kjøkkenbatteriet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Teknisk anlegg:

Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

#### Vannledninger:

Rørføringer er av plast. Stoppekran og vannmåler er plassert på fyrrom. Det er hovedsakelig opplegg fra byggeåret. Nytt opplegg til varmepumpe i 2020.

#### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak:

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

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

#### Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast.

#### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak:

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

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

#### Ventilasjon:

Tilluft og avtrekk via ventiler.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

#### Andre VVS-installasjoner:

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2018.

#### Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

#### Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme i enkelte rom, ellers radiatovner.

Vurdering av avvik:

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmursvegger er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaider øke.

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Horisontal spekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg.

Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Terrengforhold:

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt (Kvikkleireskred) område. Området ligger i risikoklasse 4, hvor 6 er høyest.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør av plast. Vannledning av jernrør. Alder for avløps-/vannrør er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

#### Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav.

Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig.

Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

#### Konsekvens/tiltak:

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024.

Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033.

Ukjent når dette vil berøre denne eiendommen.

#### Oljetank:

Oljetank i kjeller.

Septiktanken er av ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk.

Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

#### Konsekvens/tiltak:

Oljetank må saneres/renses om avviket skal lukkes.

Forhold som har fått TG3:

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i flere kledningsbord.

På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at

veggkonstruksjon har skader. Ellers er det generelt med værslitte bord.

Konsekvens/ tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, påvist noen vinduer med råteskader samt flere vinduer med punktert glass.

Ellers er det påvist feil med vannbrettløsninger rundt vinduerm disse bærer også preg av elde.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer er i en såpass dårlig stand at det må påregnes utskiftninger.

Utvendige trapper:

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/ tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

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

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Ellers påvist synlig fuktighet på gulv/vegg i nedre del av kjeller.

Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/ tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

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

Innvendige trapper:

Vinkeltrapper av tre mellom begge etasjer. Trappetrinn til 1. etasje er belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har store skader.

Foruten åpninger i trapp og manglende håndløper, så ble det påvist råteskader i nedre del av trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Bad/vaskerom i underetasje:

Bad/vaskerom fra byggeåret i underetasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger.

Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil.

Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur.

Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen. Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier.

En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Overflater vegger og himling, bad 1. etasje:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Gjennomføringer i vegg i våte soner er ikke fagmessig utført, det vil si at veggene ikke tåler vann.

Løsningen oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

Konsekvens tiltak:

Takstmannen anbefaler at det settes inn tett dusjkabinett med dagens tilstand.

Dagens løsning gir økt risiko for fuktskader i vegg.

Sluk, membran og tettesjikt, bad 1. etasje:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt.

Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad.

Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 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. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Vaskerom, 1. etasje:

Vaskerom i 1. etasje med egen inngang. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger.

Rommet er innredet med vaskebenk av rustfritt stål med underliggende innredning. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Rommet ventileres naturlig via ventil i vegg. Rommet varmes opp via vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer er plassert i entré.

50 amp hovedsikring.

Vurdering av avvik:

Arbeider med bad og mindre arbeider i boligen er utført i egen regi.  
Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget.  
Konsekvens/ tiltak:  
Takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:  
Det er skader på brannslokkingsutstyr eller apparater er eldre enn 10 år.  
Vurdering av avvik:  
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen.  
Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Drenering:  
Drensfunksjon fra byggeåret.  
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.  
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.  
Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart.  
Påvist høyt fuktinnhold i kjeller samt fukt i plater i underetasje, tegn på at dreneringen har svært begrenset effekt.  
Konsekvens/tiltak:  
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
Lokal utbedring må utføres.

TG IU - ikke vurdert:

Tilliggende konstruksjoner bad/vaskerom underetasje:  
Hulltaking er ikke foretatt grunnet generelt med lagring i bod i tilstøtende rom.

Overflater og konstruksjon, kjølerom:  
Kjølerom. Benyttes som lagring, ikke mulig å vurdere konstruksjon.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Trådløst bredbånd

### **Parkering**

Parkering i gårdsplass, eller i garasje.

### **Radonmåling**

Radon, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Energi

### **Oppvarming**

Peis med innsats i stue. Peis er forblendet med skiferstein.

Peis med innsats i kjellerstue.

Luft/luft varmepumpe, tyåe Mitsubishi, fra 2018.

Luft/vann varmepumpe, type ecodan, fra 2020.

Vannbåren gulvvarme i enkelte rom ellers radiatovner.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 347

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing

Vann

Renovasjon

Tømming av slam/avløp

### **Formuesverdi primær**

Kr 921 766

### **Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 502 709

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 641, bruksnummer 13 i Indre Østfold kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/641/13:

06.09.2010 - Dokumentnr: 666394 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:641 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1181492 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:41 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 193263 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:641 Bnr:13

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 26.03.1979.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.03.1979.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilnyttet privat vei.

Vann er tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Privat avløpsanlegg.

## **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, 3014202101. Spredt boligbebyggelse, hensynsone H310\_21 - ras og skredfare.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt.

Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav.

Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

## **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

## **Legalpant**

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

## **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## **Salgs- og betalingsvilkår**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

75 990 (Omkostninger totalt)

91 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 081 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 75 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Administrasjonsgebyr for utlegg for takst
- 3 000 Digital Markedsføring 10 dager
- 5 000 Fotograf
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 19 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 17 000 Utlegg tilstandsrapport Moen Takst AS

300 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50 000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Erik Andersson

Eiendomsmegler MNEF

erik.andersson@aktiv.no

Tlf: 975 64 298

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim

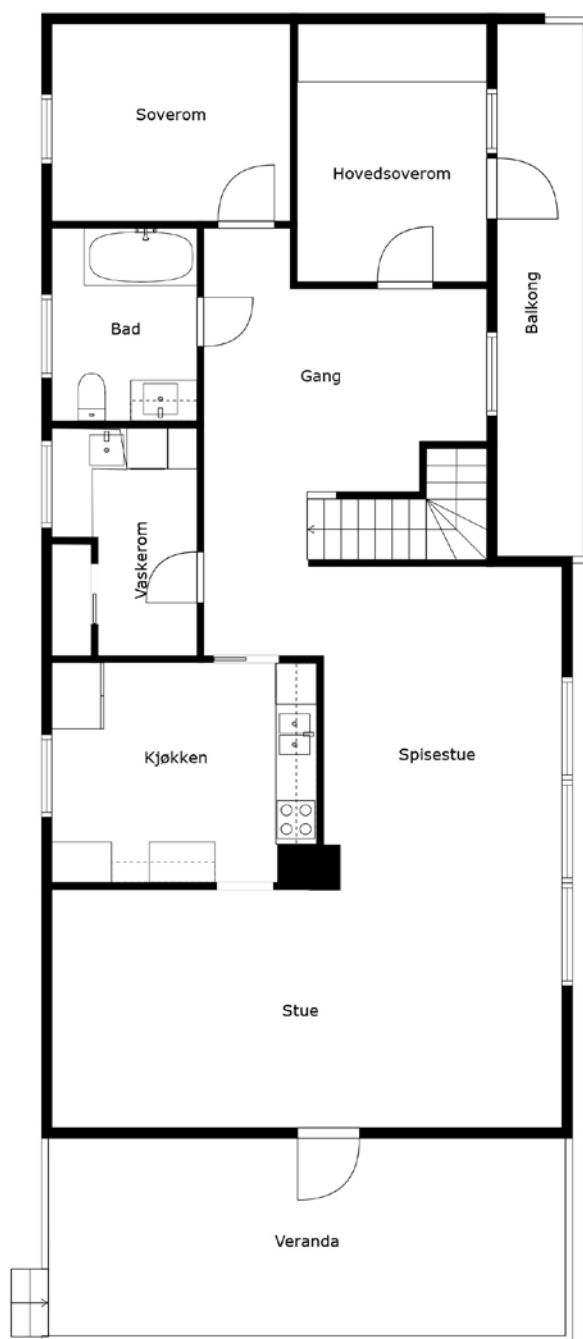
Tlf: 698 88 444

**Salgsoppgavedato**

24.02.2025







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

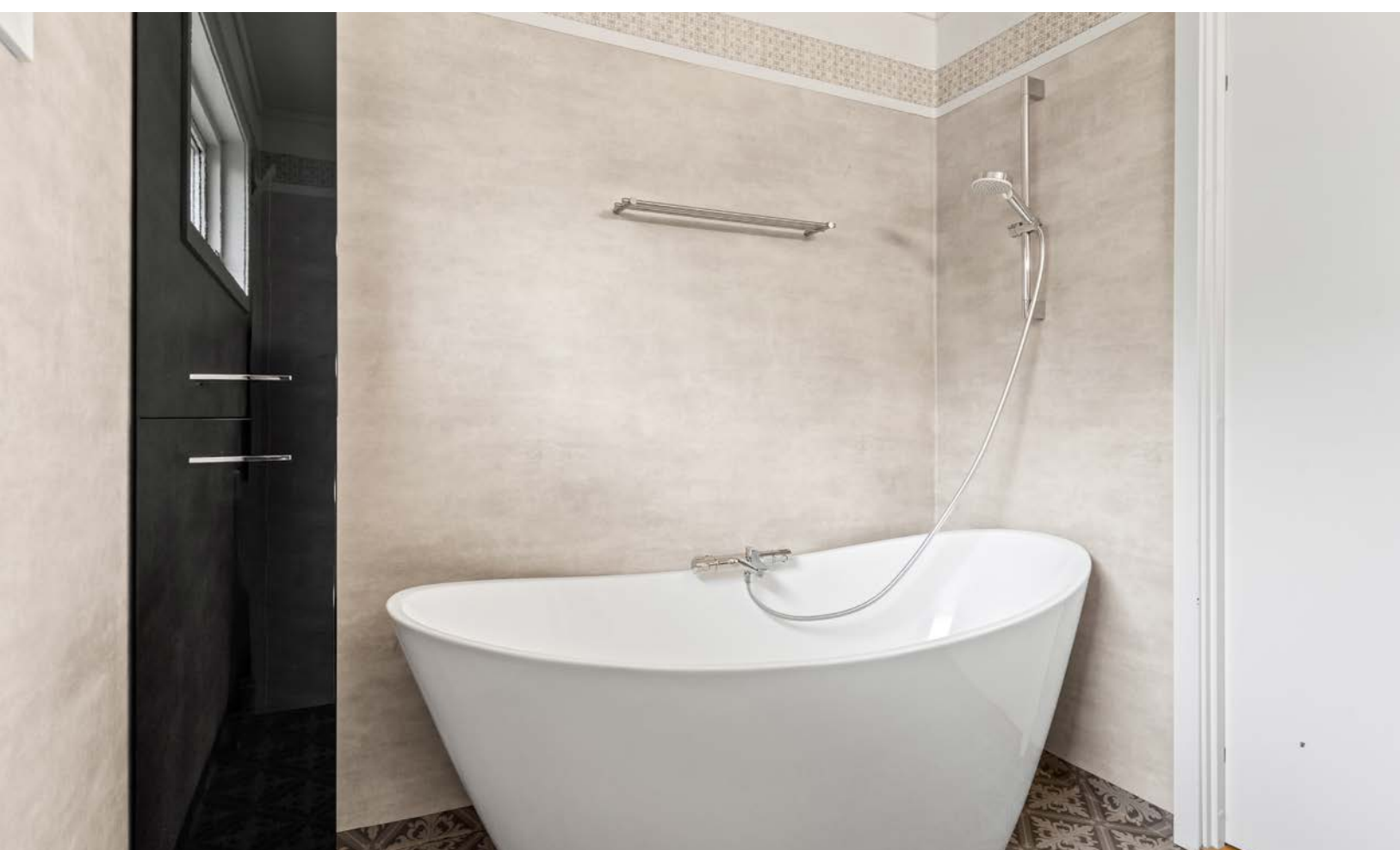
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







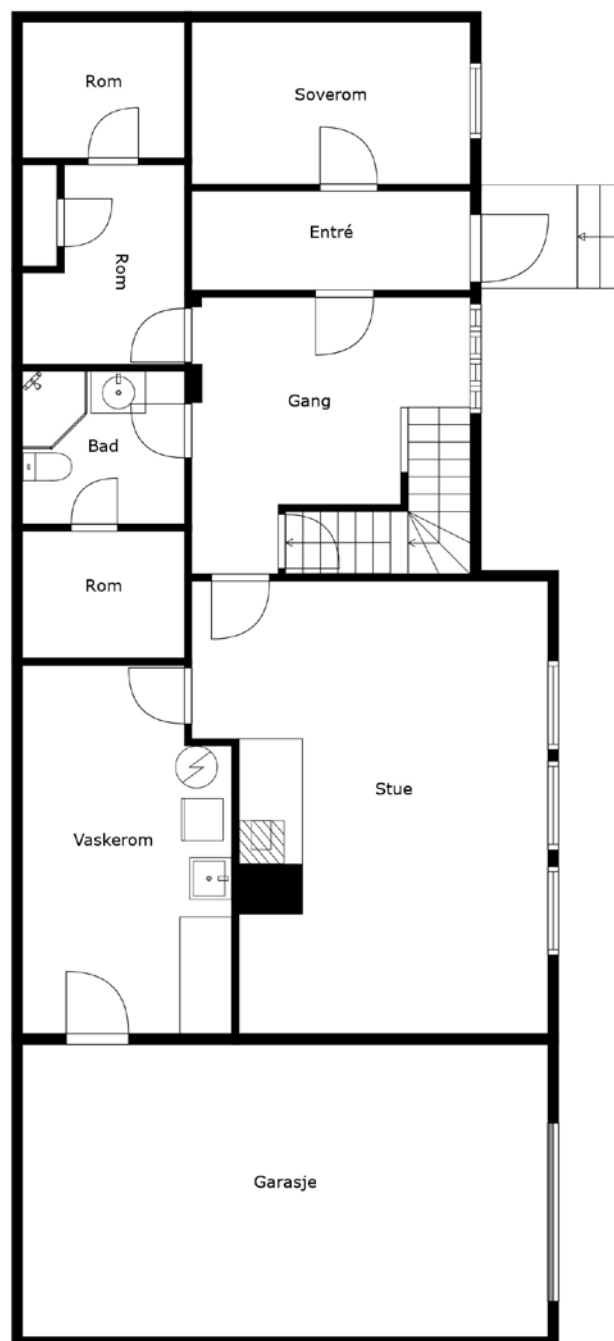






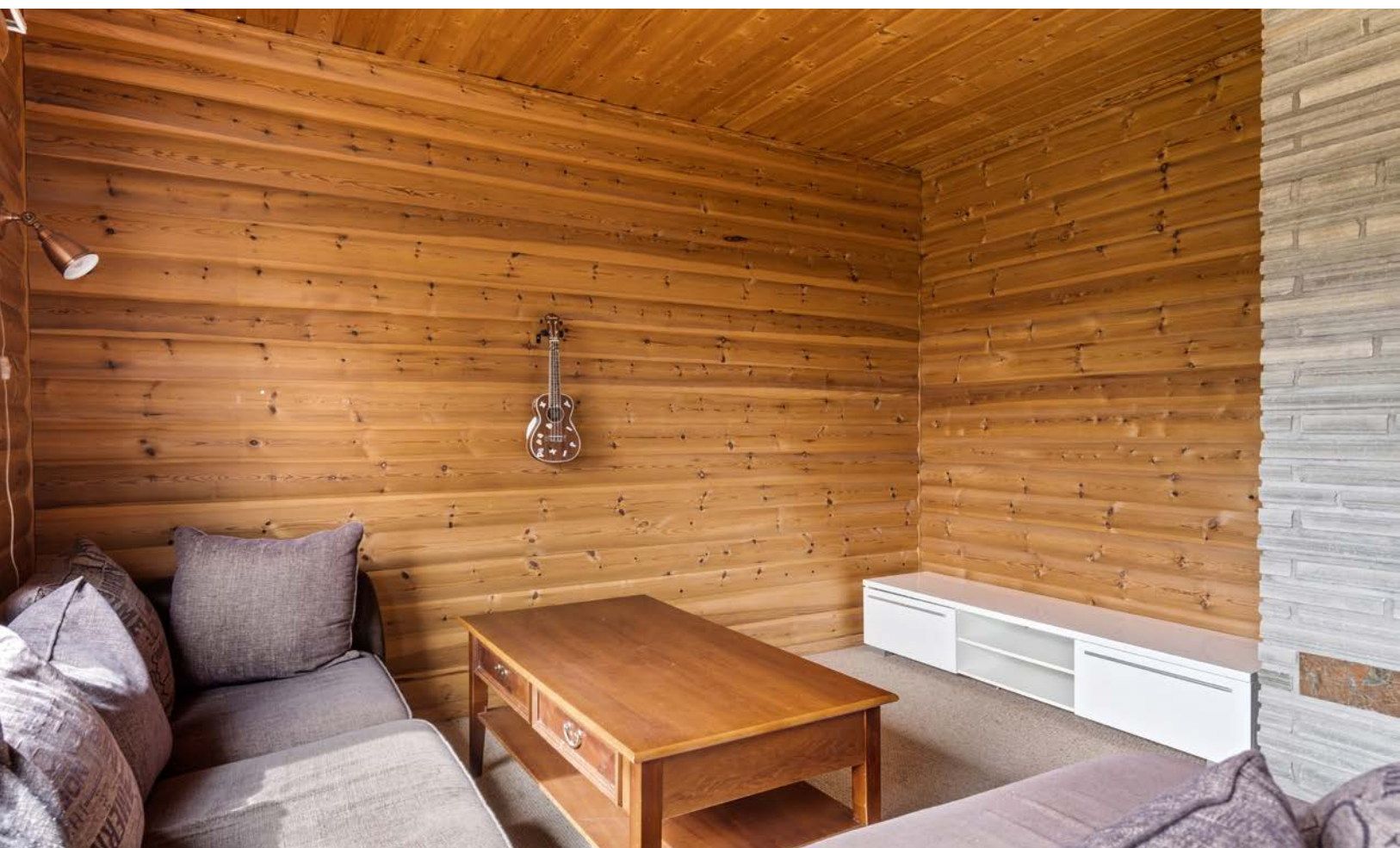




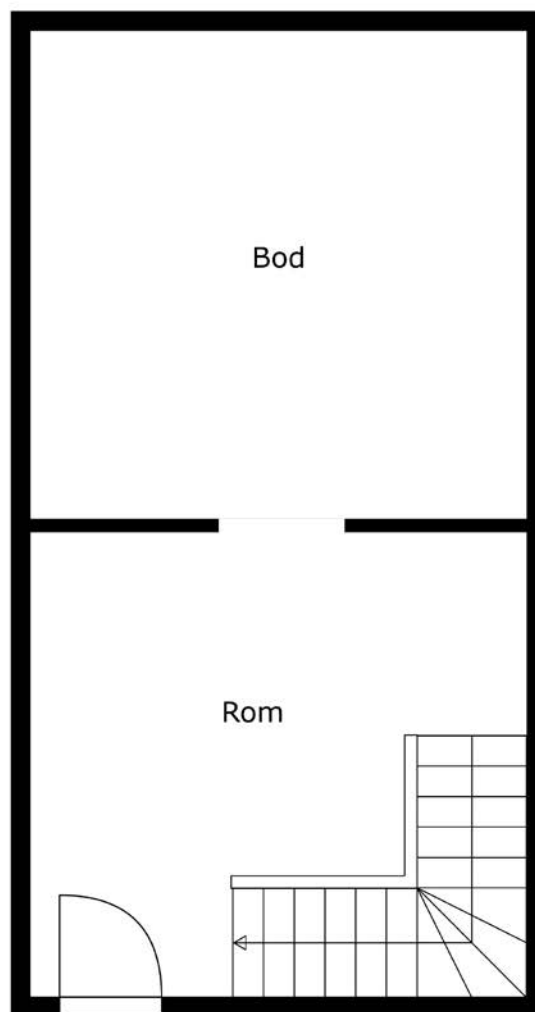


Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









**Vedlegg**

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Åserveien 191, 1860 TRØGSTAD  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 gnr. 641, bnr. 13

**Markedsverdi**

**3 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m<sup>2</sup> BRA-i: 248 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 13975-2332

Referansenummer: BW4293

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1978. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak. Taket er teknet betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom fra byggeåret i underetasje, med belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil, dusjkabinett samt toalett. Bad i 1. etasje, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt badekar og toalett. Vaskerom i 1. etasje med egen inngang. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vaskebenk av rustfritt stål med underliggende innredning.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takoverbygget terrasse på 21 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det lagt skiferstein på gulvet og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Fin utsikt fra terrasse.

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Pusset mur.

Himlinger: Panel

Underetasje:

Gulv: Fliser i entré. Laminat i soverom og hall. Teppe i kjellerstue, ellers betong og belegget.

Vegger: Panel på kjellerstue. Baderomsplater i bad. Smartpanel i entré, hall og soverom. Ellers tapetserte overflater og pusset mur. Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom og deler av gang. Parkett i gang og stuer. Belegget i kjøkken, bad og vaskerom.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Våtromstapet i bad og vaskerom.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

Vinkeltrapper av tre mellom begge etasjer. Trappetrinn til 1. etasje er belagt med teppe.

Slette finérdører. Brannør (B15) til fyrrom fra kjellerstue. Glassdør til hall.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret i underetasje, med belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen. Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet.

Bad i 1. etasje, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap. Videre er det montert badekar og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Vaskerom i 1. etasje med egen inngang. Det er belegget på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vaskebenk av rustfritt stål med underliggende innredning. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres naturlig via ventil i vegg. Rommet varmes opp via vannbåren gulvvarme.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført opp over tak. Det er montert belegget på veggen mellom over- og underskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerrum benyttes som lagring, ikke mulig å vurdere konstruksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler.

Avtrekk via ventiler.

Oppvarming:

Peis med innsats i stue. Peis er forblendet med skiferstein.

Peis med innsats i kjellerstue.

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2018.

Luft/vann varmepumpe, type ecodan, fra 2020.

Vannbåren gulvvarme i enkelte rom ellers radiatovner.

Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2022.

Sikringsskap med manuelle skrusikringer plassert i entré. 50 amp hovedsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 272,5 m<sup>2</sup>. Tomten har flate partier på øvre del ved inngangen i 1. etasje og nede ved gårdsplass og inngangen i underetasjen, ellers skrående mot sydvest. Eiendommen er

## Beskrivelse av eiendommen

opparbeidet med plenareal på flere sider av bolig. Tomta er rikelig beplantet med busker, vintergrønt og pydvekster. Eiendommens gårdsplass er belagt med belegningsstein. Parkering skjer på gårdsplass, eller i garasje.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 276 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 276 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 250 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

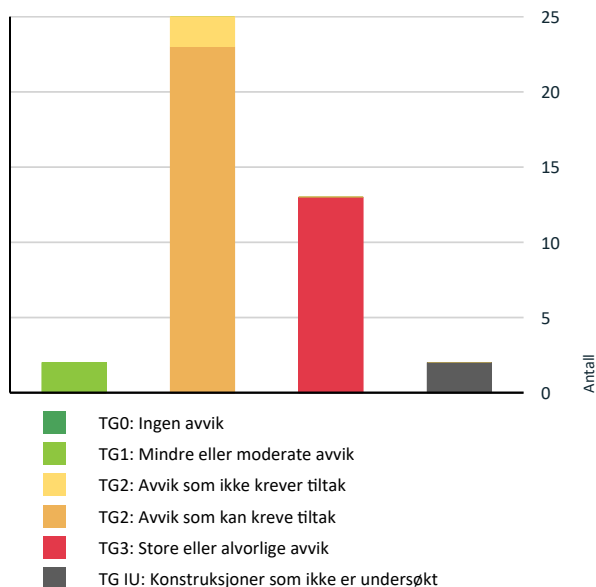
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

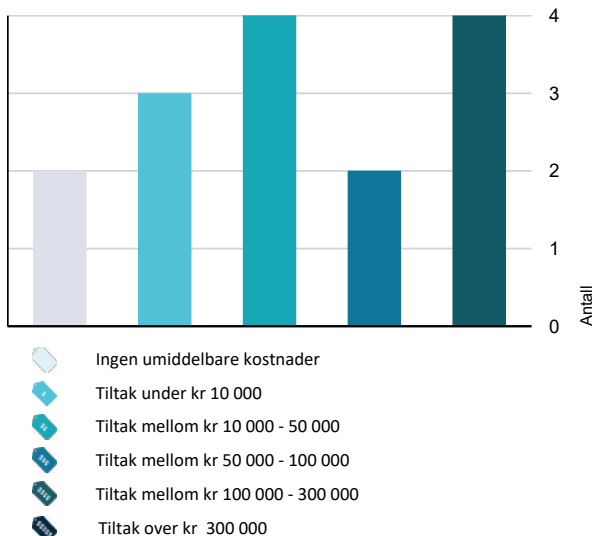
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                              |                             |
|---|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Oljetank                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK                |                             |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                            | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1978

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekkt med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak.

- Takstein fra byggeåret

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

#### **Vurdering av avvik:**

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

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

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

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

### **Nedløp og beslag**

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

- Foruten preg av elde, ble det påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer på loftet. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringdagen.

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

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

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

### **Veggkonstruksjon**

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

#### **Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i flere kledningsbord. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har skader. Ellers er det generelt med værslitte bord, som følge av elde og manglende vedlikehold.

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak.  
Tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak i gang.

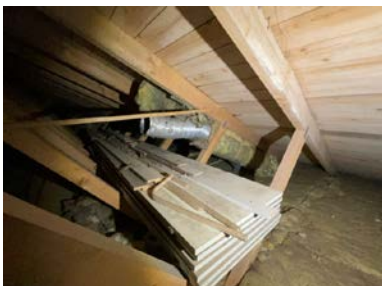
### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
  - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Påvist spor av mus på loftet, som følge av for dårlig musetetting.
- Ventilasjonsrør fra badet er ikke ført opp over tak, stopper på loft. Varm, fuktig luft transporteres opp på loftet, risiko for kondensering/ising. Muggsopp i området.
- Påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i taket. Ikke fuktig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
  - Lokal utbedring bør utføres.
- Luftingen på loftet er begrenset og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er trolig relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising. Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist noen vinduer med råteskader samt flere vinduer med punktert glass. Ellers er det påvist feil med vannbrettløsninger rundt vinduer, disse bærer også preg av elde.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer. Fuktskader som konsekvens.

- Slitte vinduskarmen med sprekker og råte må repareres/vedlikeholdes samt skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre ytterligere fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon og konstruksjon rundt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Dører

Teak ytterdør til vaskerom.

Ytterdør med glassfelt til underetasje, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass i stue, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass på soverom, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Påvist slitasje på utvendige dører, bærer preg av elde, råte i nedkant av ytterdør. Ellers ble det påvist at noen dører kan oppleves som vanskelige å åpne/lukke.

- Påvist manglende beslag i underkant av dører.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og skade konstruksjoner rundt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



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

Takoverbygget terrasse på 21 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det lagt skiferstein på gulvet og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Fin utsikt fra terrasse.

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

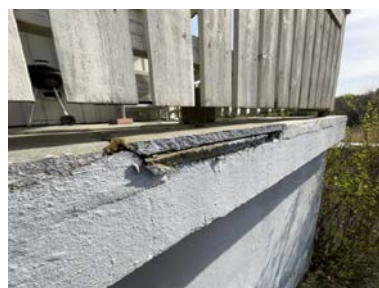
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Det er påvist sprekker i betongdekket på terrassen, noe som kan skyldes eksponering for vær, temperaturvariasjoner eller mindre bevegelser i konstruksjonen.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- Betongdekket bør repareres for å tette sprekken og hindre fuktinntrenging. Uten tiltak kan fukt trenge inn, noe som kan føre til frostskaader og ytterligere svekkelse av dekket over tid.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNENDIG

## 1 TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Pusset mur.

Himlinger: Panel

Underetasje:

Gulv: Fliser i entré. Laminat i soverom og hall. Teppe i kjellerstue, ellers betong og belegg.

Vegger: Panel på kjellerstue. Baderomsplater i bad. Smartpanel i entré, hall og soverom. Ellers tapetserte overflater og pusset mur.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom og deler av gang. Parkett i gang og stuer. Belegg i kjøkken, bad og vaskerom.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Våtromstapet i bad og vaskerom.

Himlinger: Smartpanel, panel og malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Overflater fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påvist dels slitasje utover hva man burde forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Peis med innsats i stue. Peis er forblendet med skiferstein.

Peis med innsats i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Påvist saltutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Ellers påvist synlig fuktighet på gulv/vegg i nedre del av kjeller.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innførede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.
- Nedre del av kjeller er generelt fuktig, og det ble påvist synlig vann i rommet. Takstmannen anbefaler at det gjøres tiltak for å forsøke å lede vannet bort fra kjeller. Eventuelt bør det settes inn en rotasjonsavfukter.

Rotasjonsavfuktere, også kalt absorpsjonsavfuktere, virker ved at det blåses luft gjennom en sentrifuge med kiselgel som absorberer fukten - På den måten vil den fuktige luften blåse gjennom et filter og kommer ut av bygget som vanndamp. Rotasjonsavfuktere er som regel litt dyrere enn kondensavfuktere, men til gjengjeld fungerer den både vinter og sommer. Rotasjonsavfuktere er gjerne den beste måten å få ut høy luftfuktighet av kjellere/krypkjellere o.l

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Vinkeltrapper av tre mellom begge etasjer.  
Trappetrinn til 1. etasje er belagt med teppe.

### Vurdering av avvik:

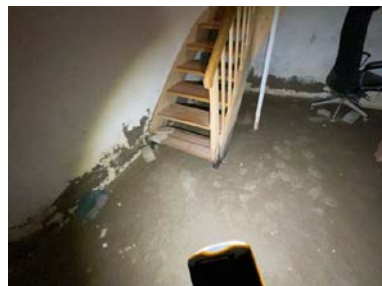
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har store skader.

Foruten åpninger i trapp og manglende håndløper, så ble det påvist råteskader i nedre del av trapp til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Innvendige dører

Slette finérdører.  
Brannør (B15) til fyrrom fra kjellerstue.  
Glassør til hall.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Ved funksjonstesting av dører ble det påvist at noen dører subber/tar i karm. Ellers påvist noe slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret i underetasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen. Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet generelt med lagring i bod i tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap. Videre er det montert badekar og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, opplyst utført i egen regi.
- Det er ikke byttet rør eller sluk ved oppussing, referansenivået settes derfor til byggeåret.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gjennomføringer i vegg i våte soner er ikke fagmessig utført, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Takstmannen anbefaler at det settes inn tett dusjkabinett med dagens tilstand. Dagens løsning gir økt risiko for fuktskader i vegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er stedvis flatt. Ikke målt helt til sluket da dette ikke var tilgjengelig. Eventuelt lekkasjvann vil ikke ledes til sluket fra alle deler av rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuell lekkasje vil tilliggende konstruksjoner mot bad ta skade, med fukt/råteskader som konsekvens.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

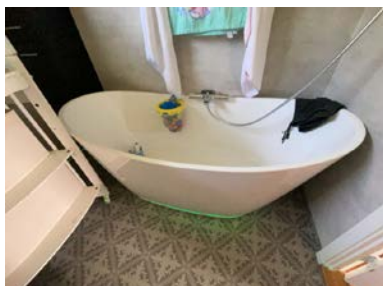
### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset gjenværende levetid, og tilstanden bør følges opp jevnlig. Sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av sluk må påregnes på sikt, men tidspunkt er usikkert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje med egen inngang. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vaskebenk av rustfritt stål med underliggende innredning. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres naturlig via ventil i vegg. Rommet varmes opp via vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, laminerte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført opp over tak. Det er montert belegg på vegg mellom over- og underskap.

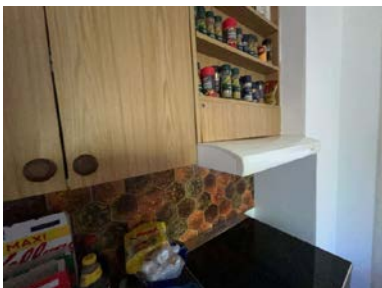
#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkkenet bærer dels preg av elde og slitasje samt ujusterte fronter. Også påvist drypplekkasje fra kjøkkenbatteriet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Kjølerom.

- Benyttes som lagring, ikke mulig å vurdere konstruksjon.

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### **Teknisk anlegg**

Kjøleromsaggregat.

#### **Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av plast.

Stoppekran og vannmåler er plassert på fyrrom.

Det er hovedsakelig opplegg fra byggeåret. Nytt opplegg til varmepumpe i 2020.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.

Avtrekk via ventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2018.

Årstall: 1978

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### TG 2 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Luft/vann varmepumpe, type ecodan, fra 2020

- En luft-til-vann-varmepumpe, bruker energi fra utelufta til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

## Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2022.

Årstall: 2022

### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i enkelte rom, ellers radiatovner.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med manuelle skrusikringer er plassert i entré.  
50 amp hovedsikring.

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)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Arbeider med bad og mindre arbeider i boligen er utført i egen regi.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

# Tilstandsrapport

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

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

## Generell kommentar

- Kostnadsestimat gjelder kun utvidet el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.  
Boligen er fundamentert med betong.

### Drenering

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

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Påvist høyt fuktinnhold i kjeller samt fukt i plater i underetasje, tegn på at dreneringen har svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger er av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt (Kvikkleireskred) område. Området ligger i risikoklasse 4, hvor 6 er høyest.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast.

Vannledning av jernrør.

Alder for avløps-/vannrør er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Ukjent når dette vil berøre denne eiendommen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Oljetank

Oljetank i kjeller.

### Vurdering av avvik:

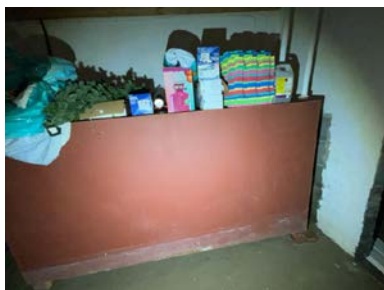
- Det er avvik:

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetank må saneres/renses om avviket skal lukkes.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**276 m<sup>2</sup>/248 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Fyrrom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Entré, Hall, Kjellerstue, Kjølerom, Garasje, 3 Soverom, Kott, Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 250 000**

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 4 000 000**

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

**3 250 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 250 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                             | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Lierveien 139 ,1814 ASKIM<br>65 m <sup>2</sup> 1827 2 sov         | 25-10-2020 | 1 950 000 | <b>1 750 000</b> |           | 1 750 000 | <b>26 923</b>       |
| 2 Mørkfossveien 131 ,1860 TRØGSTAD<br>97 m <sup>2</sup> 1920 2 sov  | 28-07-2020 | 2 050 000 | <b>2 150 000</b> |           | 2 150 000 | <b>22 165</b>       |
| 3 Mørkfossveien 43 ,1860 TRØGSTAD<br>134 m <sup>2</sup> 1955 3 sov  |            | 2 780 000 | <b>2 870 000</b> |           | 2 870 000 | <b>21 418</b>       |
| 4 Trøgstadveien 663 ,1860 TRØGSTAD<br>132 m <sup>2</sup> 1957 5 sov | 11-09-2022 | 2 500 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>19 697</b>       |
| 5 Åserveien 23 ,1860 TRØGSTAD<br>158 m <sup>2</sup> 1960 3 sov      | 27-10-2019 | 2 700 000 | <b>2 960 000</b> |           | 2 960 000 | <b>18 734</b>       |
| 6 Trøgstadveien 654 ,1860 TRØGSTAD<br>150 m <sup>2</sup> 1976 4 sov | 23-08-2021 | 2 050 000 | <b>2 615 000</b> |           | 2 615 000 | <b>17 433</b>       |
| 7 Mørkfossveien 135 ,1860 TRØGSTAD<br>215 m <sup>2</sup> 1970 4 sov | 24-04-2024 | 3 390 000 | <b>3 225 000</b> |           | 3 225 000 | <b>15 000</b>       |
| 8 Trøgstadveien 576 ,1860 TRØGSTAD<br>205 m <sup>2</sup> 1996 4 sov | 15-10-2019 | 2 750 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>12 927</b>       |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 500 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 500 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 500 000**

### 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.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

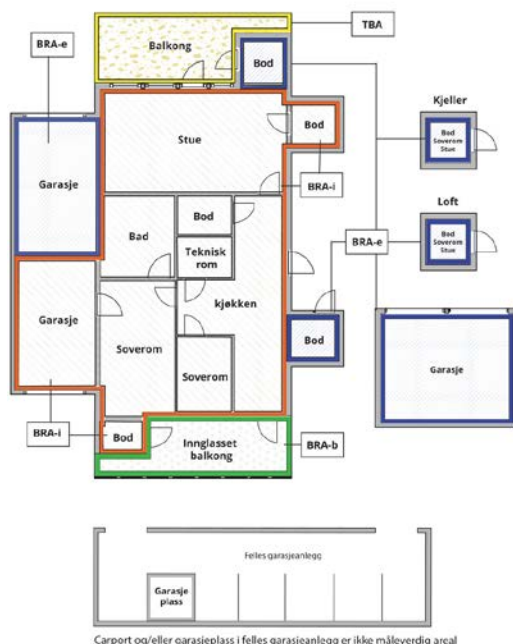
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 29                            |                             |                            | 29  |                                 |
| Underetasje    | 105                           | 28                          |                            | 133 |                                 |
| 1. etasje      | 114                           |                             |                            | 114 | 28                              |
| <b>SUM</b>     | <b>248</b>                    | <b>28</b>                   |                            |     | <b>28</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>276</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller     | Tankrom, Bod                                                                 |                             |                            |
| Underetasje | Bad/vaskerom, Entré, Hall, Kjellerstue, Bod, Fyrrom, Kjølerom, Soverom, Kott | Garasjerom                  |                            |
| 1. etasje   | Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Vaskerom, Soverom, Soverom 2            |                             |                            |

### Kommentar

Garasje på 28 m<sup>2</sup> tilknyttet boligens underetasje, med betong på gulvet og pusset mur på vegger. Adkomst til garasje via leddport med automatisk åpner samt via boligens underetasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Montert luft/vann varmepumpe og ny varmtvannsbereder, ikke fremvist dokumentasjon. Pusset opp bad. Arbeider utført i egen regi.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 181        | 95         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle         |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 03.5.2024 | Are Johan Moen                 | Takstingeniør |
|           | Maria Petrona Demetrio Saltnes | Kunde         |
| 17.6.2025 | Are Johan Moen                 | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 641  | 13   |      | 0    | 1272.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Åserveien 191

### Hjemmelshaver

Saltnes Bård Anthony, Saltnes Maria Petrona  
Demetrio

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser med en flott utsikt mot kulturlandskap og skogarealer ved Tosebygda i Trøgstad. Fra eiendommen er det ca. 16 km til Mysen, 9 km til Trøgstad og 10 km til Askim. I Trøgstad sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Privat, septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiet tomt på 1 272,5 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type  |
|-----------|------|-------|
| 2 450 000 | 2022 | Annet |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.05.2024 |           |
| 2       | 25.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BW4293>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                      |
| Aktiv EM Askim                                                      |                      |
| Oppdragsnr.                                                         |                      |
| 1102240076                                                          |                      |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn        |
| Maria Petrona Demetrio Saltnes                                      | Bård Anthony Saltnes |
| Gateadresse                                                         |                      |
| Åserveien 191                                                       |                      |
| Poststed                                                            | Postnr               |
| TRØGSTAD                                                            | 1860                 |
| Er det dødsbo?                                                      |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn                                                        |                      |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                      |
| År                                                                  | 2018                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år                                                           | 6                    |
| Antall måneder                                                      | 3                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                      |
| Forsikringsselskap                                                  | KLP                  |
| Polise/avtalnr.                                                     | 78806567             |

Document reference: 1102240076

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid på bad i 2.etg. ble utført av nabo som tidligere jobbet som håndverker. Han koordinerte arbeidet sammen med rørlegger og elektriker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det oppstod i kjeller november 2024. Vanninntrenging gjennom grunn, grunnet ekstremvær og mye nedbør. Vannet er kommet gjennom veggene, da grunn ikke klarte å ta i mot vannmengden som kom på relativt kort tid. Ingen synlig drenering. (Informasjon hentet fra skaderapport fra forsikringsselskap).

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Synlig sprekker på murvegg i hobbyrom i første etasje. - Sprekker i mur i garasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært, men ikke nå lenger. Firma (TN) som installerte luft til vann anlegg i 2020 slurvet med arbeidet og ikke ordne tetting i rør som leder inn i huset som fikk mus inngang til huset. Vi klagde og firma kom tilbake og gjorde "tetttingsarbeid". Siden har vi ikke hatt noe problem ift skadedyr.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma i Askim (husker ikke navn)- installerte luft til luft varmepumpe i 2.etg i 2018 TN Varmeteknikk AS- fjernet gamle oljetank og installerte luft til vann anlegg i 2020 Askim, Mysen Rør og Bad installerte varmtvannsbereider i april 2018. Vi reklamerte pga feil i den og fikk ny installert 2022.

Arbeid utført av

TN Varmeteknikk AS, Askim Mysen Rør og Bad

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102240076

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Maria Petrona Saltnes | b2c8c3e3d2c33bef23bef61<br>0562515b4760b3ef6 | 03.05.2024<br>08:34:32 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Bård Saltnes   | 039ba6a5770ef12973e77db<br>14e31a128d607f9d7 | 03.05.2024<br>09:59:33 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1102240076

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Åserveien 191

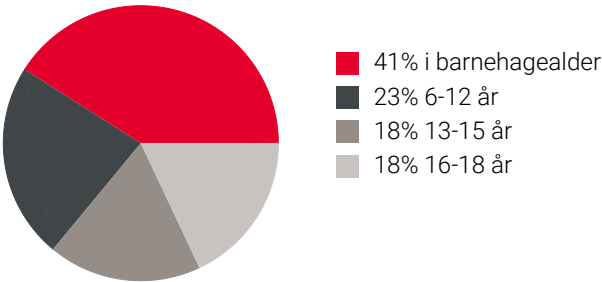
## Offentlig transport

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| 🚗 Tosebygdsletta  | 5 min 🚗      |
| Linje 400         | 2.3 km       |
| 🚆 Askim stasjon   | 14 min 🚗     |
| Linje R22         | 10 km        |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 21 min 🚗 |

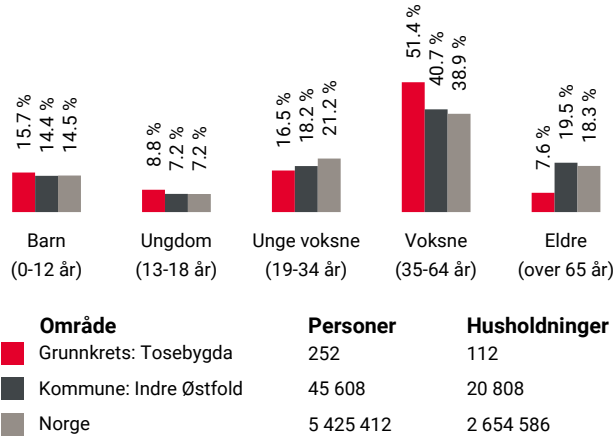
## Skoler

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Korsgård skole (1-7 kl.)         | 12 min 🚗 |
| 277 elever, 16 klasser           | 8.6 km   |
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)         | 12 min 🚗 |
| 295 elever, 16 klasser           | 8.7 km   |
| Skjønhaug skole (1-7 kl.)        | 13 min 🚗 |
| 244 elever, 15 klasser           | 9.2 km   |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min 🚗 |
| 191 elever, 9 klasser            | 9.2 km   |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)    | 15 min 🚗 |
| 619 elever, 35 klasser           | 10.1 km  |
| Askim videregående skole         | 16 min 🚗 |
| 850 elever, 47 klasser           | 10.8 km  |
| Mysen videregående skole         | 21 min 🚗 |
| 800 elever, 50 klasser           | 18.1 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

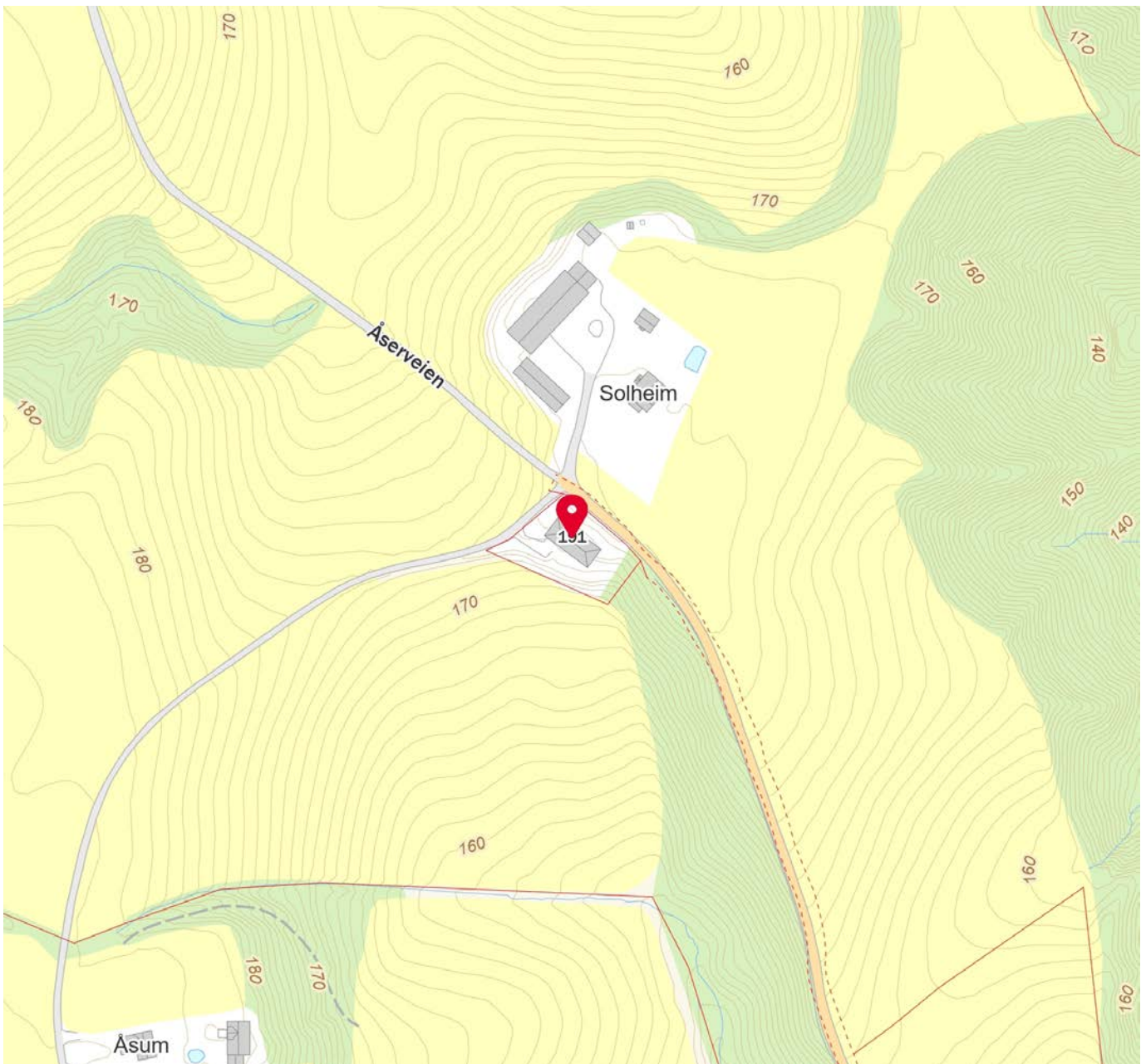
|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Kirkestallen barnehage (0-5 år)    | 12 min 🚗 |
| 38 barn                            | 8.3 km   |
| Eid barnehage (0-5 år)             | 12 min 🚗 |
| 130 barn                           | 8.1 km   |
| Askim Solkollen barnehage (1-5 år) | 12 min 🚗 |
| 30 barn                            | 8.6 km   |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Rema 1000 Trøgstad      | 11 min 🚗 |
| Bunnpris Trøgstad       | 12 min 🚗 |
| Post i butikk, PostNord | 8.7 km   |

## Sport

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| 🏈 Tosebygda gressbane      | 7 min 🚗  |
| Fotball                    | 3.6 km   |
| 🏈 Holterenga - balløkke    | 11 min 🚗 |
| Ballspill                  | 8 km     |
| 🏊 Sporty Fitness           | 12 min 🚗 |
| 🏊 Family Sports Club Askim | 13 min 🚗 |





## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

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

| Matrikkelnummer / GID og adresse |     |      |    |      | Kommunenummer: |      | 3118       |
|----------------------------------|-----|------|----|------|----------------|------|------------|
| Gnr:                             | 641 | Bnr: | 13 | Fnr: |                | Anr: | Lnr: H0101 |

| Gateadresse:  | Postnr.: | Poststed: |
|---------------|----------|-----------|
| Åserveien 191 | 1860     | Trøgstad  |

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

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

Indre Østfold Kommune, 13.05.2024



## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg

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

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

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

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

#### **Informasjonen gjelder for:**

**Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har slamavskiller / septiktank / tett tank.**

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømning av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/>

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

**Indre Østfold Kommune**



## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

|                          |                                       |                                                                      |                         |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Planopplysninger:</b> | Navn:                                 | Formål:                                                              | Vedtaksdato:            |
| Reguleringsplan          |                                       |                                                                      |                         |
| Bebyggelsesplan          |                                       |                                                                      |                         |
| Kommunedelplan           |                                       |                                                                      |                         |
| Kommuneplan              | Kommuneplanens arealdel<br>3014202101 | Spredt boligbebyggelse,<br>hensynsone H310_21 - ras-<br>og skredfare | Periode:<br>2024 - 2035 |
| Uregulert                | <input checked="" type="checkbox"/>   |                                                                      |                         |
| Reguleringsbestemmelser  | <input type="checkbox"/>              |                                                                      |                         |

#### Mulig inngrep på Reguleringsplan:

#### Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

#### Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

#### Kommentar:

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

Dato: 13.05.2024  
Indre Østfold kommune

30 m





# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                              |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                         | <b>Gårdsnr.</b> | 641 | <b>Bruksnr.</b> | 13 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Åserveien 191, 1860 TRØGSTAD |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Feiing     | 687,91 kr              |
| Slam       | 2 281,73 kr            |
| Vann       | 5 255,45 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>8 225,09 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                                  | Grunnlag   | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|---------------------------------------|------------|-------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Brannforebyggende avgift              | 1 stk      | 575,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 575,00 kr           | -47,91 kr          |
| Brannforebyggende avgift              | 1 stk      | 460,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 460,00 kr           | 190,82 kr          |
| Vann a konto i år                     | 237 m3     | 29,75 kr    | 1/1   | 0 %        | 7 050,75 kr         | 2 924,94 kr        |
| Forbruk vann i fjor                   | 238 m3     | 24,30 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 783,40 kr         | 5 783,40 kr        |
| Vann innbetalt a konto i fjor         | -187,14 m3 | 24,30 kr    | 1/1   | 0 %        | -4 547,50 kr        | -4 547,54 kr       |
| Vannabonnement pr boenhet             | 1 stk      | 2 160,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 160,00 kr         | 720,00 kr          |
| Slamtank 1-4 m3                       | 1 stk      | 1 618,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 618,00 kr         | 539,35 kr          |
| Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg | 1 stk      | 651,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 651,00 kr           | 217,00 kr          |
|                                       |            |             |       | <b>Sum</b> | <b>13 750,65 kr</b> | <b>5 780,06 kr</b> |

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åserveien 191  
1860 TRØGSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rikke Emilia Andersson**Oppdragsnummer:** 1102240076**Telefon:** 970 14 223  
**E-post:** rikke.andersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

24.02.2025

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