

# Båstadveien 625

BÅSTAD

notar



Prisantydning Kr. 3 890 000,- Boligtype Hel tomannsbolig BRA-i/BRA Total 312/523 kvm  
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



# Båstadveien 625

**Hel tomannsbolig over 3 plan (BRA 329 kvm) med mye potensial - Stort uthus på 193 kvm - Flott hage og solrike uteplasser**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Båstadveien 625<br>1866 BÅSTAD |
| Prisantydning   | Kr 3 890 000,-                 |
| Omkostninger    | Kr 98 340,-                    |
| Totalpris       | Kr 3 988 340,-                 |
| BRA-i/BRA Total | 312/523 m²                     |
| Eierform        | Eiet                           |
| Boligtype       | Hel tomannsbolig               |
| Byggeår         | 1930                           |
| Soverom         | 6                              |
| Etasje          | 3                              |

Kateryna Sigurjonsson v/Notar presenterer Båstadveien 625 - Hel tomannsbolig over 3 plan med rolig og landlig beliggenhet i sentrum av Båstad, med direkte adkomst fra fylkesvei 22.

- Flott hage og solrike uteplasser
- Separat leilighet i 1. etasje - mulig å leie ut.
- 2. og 3. etg disponeres av selger - mulighet for hybel i 2 etg.
- Uinnredet loft
- Plass til flere biler i oppkjørselen

På eiendommen står et stort uthus/låve fordelt over to plan med et samlet areal på ca. 193 kvm. Her er det bl.a garasjeplass samt flere rom som kan brukes til lager/verksted.

Nærbutikk, bensinstasjon og gode friluftsmuligheter i området -samt idrettsanlegg med kunstisbane. Ca. 7 km til Skjønhaug og videre adkomst til Trøgstad og Mysen.

\*Rommene er definert etter dagens bruk grunnet manglende tegninger.

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF  
985 47 854 / kateryna@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Ditt nye nabolag  | 23  |
| Nøkkelinformasjon | 24  |
| Plantegning       | 47  |
| Vedlegg           | 53  |
| Budgivning        | 131 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





3. etasje - Hovveddel: Innredet som egen boenhet og inneholder entré, stue/spisestue, to soverom, kjøkken og bad.



Det er god plass til å innrede med sofagruppe TV-benk og øvrig interiør.



Lys og romslig stue i åpen løsning med spisestue



Store vinduer gir godt med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære.



Separat kjøkken med plass til spisebord.



Innredningen består av profilerte skapfronter i lys kremfarge, benkeplate i laminat og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som inkluderer komfyr, kjøleskap med frysedel og en oppvaskmaskin.



Badet i 3. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate med integrert vask, kromfarget blandebatteri, to sideskap og speil med belysning.



Dusjen har veggmonterte dører i herdet glass samt dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte.



Soverom

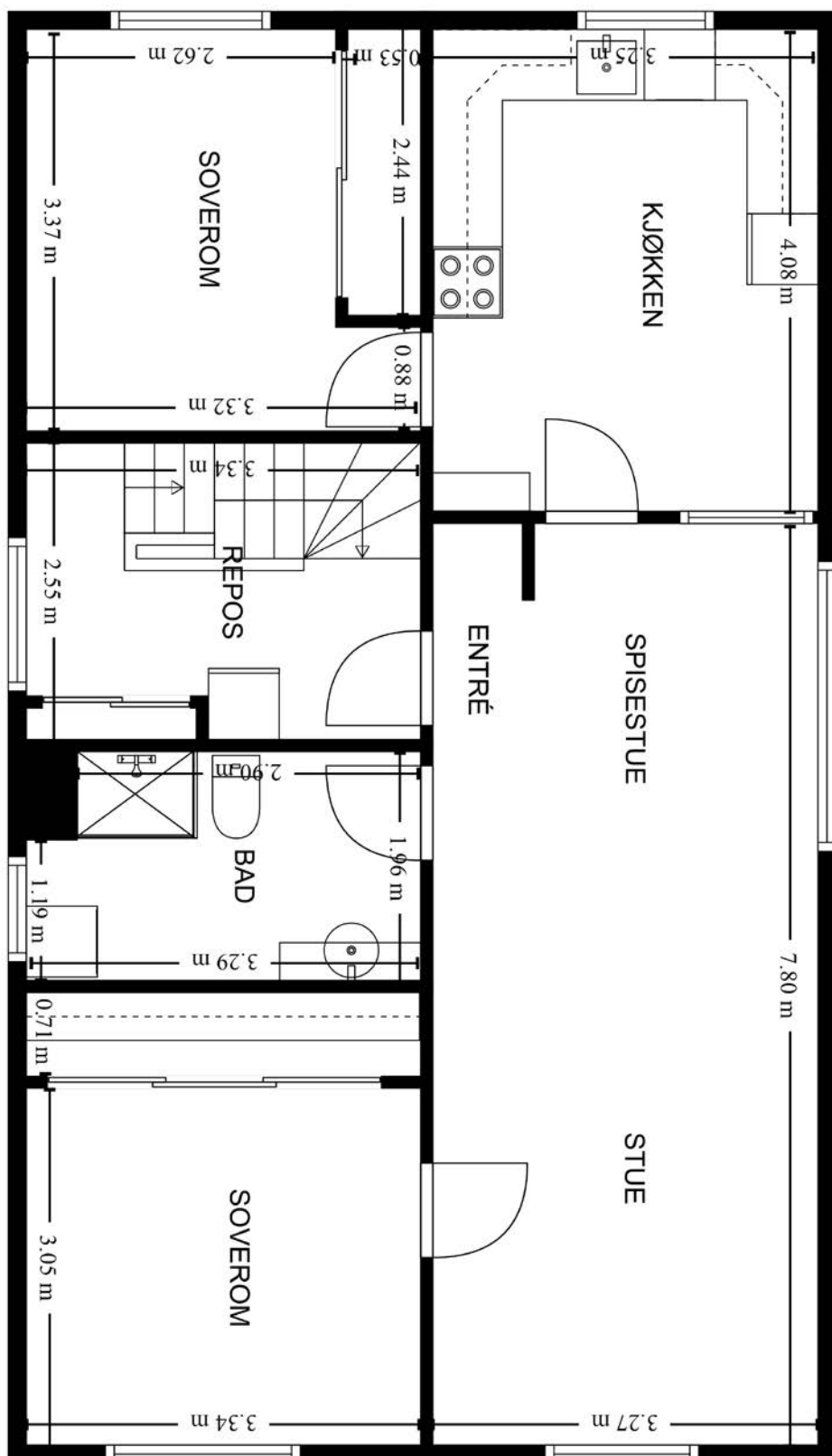


Soverom

# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



BRA-I: 80 KVM



Rommet byr på svært gode møbleringsmuligheter, og gir deg plass til både sofagruppe, TV-løsning og annet ønsket interiør.



Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys gjennom dagen.



Hovedsoverom



Soverom



Kontor - rommet kan muligens omgjøres til bad ved etablering av hybel



Gang



Fra takterrasse er det tilgang til innglasset hagestue



Innglasset hagestue

Plantegning



# Plantegning





Leiligheten i 1. etasje er utleid pt. og har en bruksareal på 83 kvm



Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.



Bad



Soverom



Hobbyrom



Entré - fra entré har du tilgang til hobbyrom på venstre og utleieleiligheten på høyre



Flere solrike uteplasser og plass til flere biler i oppkjørselen, elbil lader montert



På eiendommen står et stort uthus/låve fordelt over to plan med et samlet areal på ca. 193 kvm. Her er det bl.a garasje plass samt flere rom som kan brukes til lager/verksted.



Stor og lettstelt hage med epletre



Velkommen til Båstadveien 625

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i naturskjønne og landlige omgivelser i Båstad, nord i Indre Østfold kommune. Området er preget av åpen, spredt bebyggelse med store grøntarealer, jordbrukseiendommer og skogsområder i umiddelbar nærhet. Dette gir et fredelig bomiljø med god avstand til støy og trafikk.

Båstad fremstår som et rolig og familievennlig bygdesamfunn, med nærhet til både barneskole, barnehage og nærbutikk. Det finnes også fritidstilbud i form av idrettsanlegg, lysløype og rekreasjonsområder for friluftsliv og aktivitet året rundt.

Det er god adkomst til eiendommen via offentlig vei, og området har bilpendleravstand til tettsteder som Mysen, Askim og Trøgstad. Her kombineres følelsen av landlig ro med tilgang til nødvendige fasiliteter og servicetilbud. Alt i alt er dette et område for dem som ønsker å bo landlig og romslig, med naturen tett på og samtidig ha enkel tilgang til kommunale tilbud og tilknytning til regionen for øvrig.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD

### OPPDRAKSNUMMER

17-0051/25

### SELGER

Bjørn Berntsen  
Andrejs Jersovs  
Natalija Artjomova

### MATRIKKE

Gårdsnummer 758, bruksnummer 35, , ideell andel 1/1.  
i Indre Østfold kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Hel tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.075 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger på en stor og landlig tomt i rolige omgivelser. Tomten er i hovedsak flat, opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær. Adkomst via gruset innkjørsel fra offentlig vei. Det er gode parkeringsmuligheter

på egen grunn, og gårdsplassen er belagt med belegningsstein, noe som gir et ryddig og velholdt uttrykk. Omkringliggende landskap består av dyrket mark, skogholt og åpne grønne områder, som gir eiendommen en skjermet og solrik beliggenhet. Tomten gir rikelig plass til både lek, hagebruk og rekreasjon, og det store uthuset gir gode lagrings- og bruksområder tilpasset eiendommens karakter.

I følge kommunen er det et beregnet tomteareal på ca. 1074,7 kvm. I henhold til kart over tomten ser vi at noen av punktene viser nøyaktige grenser, mens andre punkter indikerer usikre tomtegrenser, blant annet mot naboer og veien. Ny kjøper oppfordres derfor til å foreta ny oppmåling av tomten for å fastslå nøyaktige grenser.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 09.04.2025. utført av Christian Amundsen.

## BYGGEÅR

1930

## BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2000 tallet. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2000 tallet. Boligen har mansardtak, og takkonstruksjon er oppført i grove tresperrer med kaldtloft fra byggeår. Undertaket består av sutaksplater med tverrgående grove plank med bark. Det er tilkomst til et kryploft fra en luke på repos i 3.etasje. Tilbygget har et pulttak uten tilkomst.

Byggemåte uthus/låve:

Bygget er oppført med ringmur i betong og fundamentert på betongsåle. Ytterveggene består av grovt bindingsverk i tre og er utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med takstein. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, og vinduene har enkle glass. Bygget er ikke tilstandsvurdert, da det faller utenfor minimumskravene til hva en tilstandsrapport skal omfatte. Det er kun utført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert råteskader, manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger. Bygget vurderes å ha behov for en totalrenovering.

Kjeller:

Boligen har en kjeller oppført i betong/mur med takhøyde på ca. 165 cm, med variasjoner mellom de ulike rommene. På grunn av takhøyden er arealet ikke målbart. Kjellere fra denne byggeperioden ble normalt oppført uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og var derfor kun ment for lagerformål, ikke som varige oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon, noe som gjør at hulltaking ikke er fysisk mulig. Det istedenfor benyttet protimeter MMS2 i søkemonus, kombinert med visuell kontroll av overflatene. Ved denne undersøkelsen er det registrert avvik. Bygningen har krypkjeller under deler av konstruksjonen. På befaringstidspunktet var det ikke mulig å fastslå type dekke på grunn av manglende tilkomst. Etter gjennomført befaring har eier montert inspeksjonsluke for adkomst til krypkjelleren. Eier opplyser at det er støpt dekke som etasjeskille, men at forskallingsmateriale fortsatt er synlig, og at det ikke ble observert fukt. Undertegnede avstår fra å uttale seg om forholdene, da det ikke er foretatt visuell befaring etter at luken ble etablert.

Etasjeskiller:

I 1.etasje har boligen et betongdekke i etasjeskille.

Vinduer:

- Hobbyrommet har et malt trevindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.
- I hovedentréen er det montert et vindu med blyinnfattet glass
- I tillegg er det ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2013.
- I 2.etasje har boligen malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1986, 2015 og 2021, samt ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2013.
- I 3.etasje har boligen malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1987 og 1990.

Dører:

Boligen har flere malte ytterdører med varierende alder. Ved inngangspartiet er det etablert en terrassekonstruksjon på 14 m<sup>2</sup> i impregnert trevirke, belagt med impregnerte terrassebord.

Innvendige dører:

Boligens 3.etasje har profilerte malte fyllingsdører fra 80 tallet.

Pipe og ildsted:

Boligen har to pipeløp, hvorav det ene benyttes til ventilasjonsformål. Det andre er en teglsteinspipe fra byggeåret. I leiligheten i 1. etasje er det installert en peis med innsats i stuen, og tilhørende sotluke er plassert på kjøkkenet. Det ble utført tilsyn i 2020. Eier opplyser at det ble avdekket kondensproblematikk og skader på selve skorsteinen. Rehabilitering ble anbefalt, og arbeidet rundt skader og kondens skal ifølge eier være utført. Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og plast rør i rør fra 2000 og 2005, med stoppekran og vannmåler plassert i kjelleren.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon: Boligen har periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, med tilluft tilført via vindus- og veggventiler.

Varmekilder: Boligens varmekilder består av varmekabler på bad 3.etasje, peis med innsats i 1.etasje, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvann: Boligen har 2 stk 200 liters varmtvannsberedere fra 1995 og 2004, plassert i kjeller.

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i repos 3.etasje og i kjeller. Hovedsikring 63 amp, Kurser 12. Sikringsskap med automatsikringer plassert i leilighet 1.etasje, Hovedsikring 32 amp.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med et protimeter MMS2, hvor det påvises store forskjeller mellom tørre og fuktige områder.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

-Utvendig > Tilbygg - Takkonstruksjon

Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble påvist utilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik: Bygningen har kryp kjeller under deler av konstruksjonen. På befaringstidspunktet var det ikke mulig å fastslå type dekke på grunn av manglende tilkomst. Etter gjennomført befaring har eier montert inspeksjonsluke for adkomst til kryp kjelleren. Eier opplyser at det er støpt dekke som etasjeskille, men at forskalingsmateriale fortsatt er synlig, og at det ikke ble observert fukt. Undertegnede avstår fra å uttale seg om forholdene, da det ikke er foretatt visuell befaring etter at luken ble etablert.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik: Boligens varmekilder består av varmekabler på bad 3.etasje, peis med innsats i 1.etasje, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er

værslitt/oppsprukket trevirke på rekkverk. Det er observert bom og manglende fugemasse i flere av skifersteinene på terrassen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Basert på de observerte forholdene anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av eventuelle skader. Kostnader til utbedring må påregnes.

#### - Utvendig > 2.etasje - Innglasset hagestue

Vurdering av avvik: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det registrert bom i fliser og saltutslag i fugene. På bakgrunn av dette ble det utført fuktsøk med protimeter MMS2. Målingene viste betydelige variasjoner, noe som indikerer at det trekker fukt inn i konstruksjonen. Vinduene bærer preg av værslitasje med sprekker i trevirke og høy fuktig. Det påvises manglende fagmessig utførelse på arbeider.

Konsekvens/tiltak: Basert på de observerte forholdene anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av eventuelle skader. Kostnader til utbedring må påregnes.

#### - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

#### - Innvendig > 2.etasje - Etasjeskille

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

#### - Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vegg, innredning og oppvaskmaskin er nærmere enn 300 mm fra sotluke. Eier opplyser han ikke har fått bemerkning av feievesenet på tilfellet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før man har gjennomført ytterligere undersøkelser.

#### - Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Takstmannen gjennomførte fuktsøk direkte på grunnmursveggene ved hjelp av en Protimeter, hvor det ble påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellermur og dekke. Enkelte steder var det også synlig fukt på mur og gulv.

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. På bakgrunn av konstruksjonens alder og de påviste avvikene, må det påregnes behov for redrenering og etablering av utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

#### - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: a De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav. Varmtvannsberederen var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsberedere tilkobles det

elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening. Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning. Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av alderen og påviste forhold 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.

#### - Tekniske installasjoner > Bolig 1.etasje - Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav. Varmtvannsberederen var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsberedere tilkobles det elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening. Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning. Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av alderen og påviste forhold anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

#### - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. 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

#### - Våtrom > 3.etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er observert at membranen er lagt over klemringen, i stedet for korrekt plassering under. I dusjsonen er det registrert bom i flere fliser samt sprekker i fugene. Det er også påvist bom i fliser utenfor dusjsonen. På bakgrunn av disse avvikene er det satt tilstandsgrad 3 (TG3) for hele konstruksjonen, da lokale utbedringer ikke anses som tilstrekkelig. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, fortrinnsvis med bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### - Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

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. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer. Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Takvann fra nedløpsrørene ledes inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nye renner og nedløp må monteres. Snøfangere var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet, men kunne være påkrevd dersom snøras kunne utgjøre en fare. Ved glatte takpanner bør det vurderes å montere snøfangere uansett, spesielt over inngangspartier, gangveier, parkeringsplasser eller andre områder der snøras kan utgjøre en fare.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i kledningen på tilbygget, som følge av mangelfull lufting og at kledningen er satt tett terrassen. Endeveden på kledningen står i kontakt med fuktbelastet terrasse og vil i større grad trekke til seg fuktighet. Dette medfører økt fare for fuktopptak, redusert levetid og risiko for råteskader i nedre del av ytterkledningen. På øvrige deler av boligen er det registrert utilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen grunnet manglende luftespalte i øvre del mot raft. Dette kan føre til oppfuktning og redusert uttørkingsevne over tid. Videre ble det stedvis ikke registrert tilfredsstillende musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen. Eier har etter befaring ettermontert musebørste.

Konsekvens/tiltak: Manglende lufting bak kledning og for tett montering mot terrasse medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen. Dette kan gi redusert levetid på kledningen, samt øke risikoen for fuktskader og råte i underliggende trekonstruksjoner. Utilstrekkelig lufting i øvre del av veggkonstruksjonen (mot raft) reduserer konstruksjonens uttørkingsevne, noe som over tid kan medføre oppfuktning og skadeutvikling. Fravær av musetetting i nedre del av kledningen øker risikoen for inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til lukt, skade på isolasjon og tekniske installasjoner.

Tiltak:

- Demontere deler av kledningen i berørt område og etablere tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning for å sikre god lufting.
- Beskytte endeveden på kledningen mot fukt (avstand til horisontale flater, eventuell endevedforsegling).
- Etablere luftespalte i øvre del av veggkonstruksjonen mot raft for å sikre naturlig ventilasjon bak kledningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen og symptomer på tidligere angrep av skadedyr i trevirket, men symptomene tyder på at angrepene er utdødd. Slike funn er ikke uvanlige i eldre konstruksjoner, særlig der trevirke med bark har vært benyttet.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av bygningens alder og de registrerte symptomene, anbefales jevnlig kontroll, særlig i områder med gjennomføringer i takkonstruksjonen. Pga manglende musetetting vil det være påregnelig med mus i boligen.

- Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Manglende vindusbrett på deler av konstruksjon

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å montere vannbrett på vinduer der dette mangler, for å sikre tilstrekkelig avrenning og beskyttelse mot fuktpåvirkning.

- Utvendig > Tetasje - Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vindusbrettene under vinduene er ikke utført i henhold til fagmessige utførelse.

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør iverksettes for å hindre vanninntrengning.

- Utvendig > 3.etasje - Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

- Utvendig > 2.etasje - Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

- Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det observeres slitasje og enkelte dører bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold av enkelte dører

- Innvendig > 2.etasje - Overflater

Vurdering av avvik: Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Konsekvens/tiltak: Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

- Innvendig > Bolig 1.etasje - Overflater

Vurdering av avvik: Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater

Konsekvens/tiltak: Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

- Innvendig > Bolig 1.etasje - Etasjeskille

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. Det observeres korrosjon på armeringsjern i etasjeskille fra kjeller.

Konsekvens/tiltak: Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Korrosjon på armeringsjern i etasjeskillet bør følges opp med videre kartlegging av omfang og skadegrad. Skadet betong bør meisles bort til friskt materiale, og eksponert armering rengjøres for rust og behandles med korrosjonsbeskyttelse. Deretter bør området repareres med egnet reparasjonsmørtel beregnet for betongrehabilitering. Ved større skader anbefales det å kontakte fagkyndig for vurdering av bæreevne og videre tiltak. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

- Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappene viser tegn til alder og slitasje, med registrert bom i fliser og sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. På bakgrunn av registrerte sprekker i fugene samt bom i fliser, må

utbedringer påregnes.

- Innvendig > 2.etasje - Innvendige dører

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Innvendige dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Avleirning av salt/kalkutslag observeres på grunnmur. Dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet øker fuktbelastningen i kjelleren. Det observeres sprekker i fuger og bod i fliser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekkene bør vurderes for å avklare årsak og omfang. Mindre riss og overflatesprekker kan utbedres med mørtel. Om sprekken viser seg å være større eller gjennomgående kan indikere setningsskader, jordtrykk eller bevegelser i konstruksjonen og bør undersøkes nærmere.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

- Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Vurdering av avvik: Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende.

Konsekvens/tiltak: Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

- Innvendig > Bolig 1.etasje - Innvendige dører

Vurdering av avvik: Dørene viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak: Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Har arbeidet i entreprenør firma, mottok en del opplæring fra andre ansatte.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja, Alt ble montert med nytt materiale.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Harald Minge var autorisert rørlegger - Døde for en stund siden.

Arbeid utført av: Rørlegger Harald Minge

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

Svar: Ja, Drenering lekker inn i kjeller og ned i sluk.

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

- Innkledd skorstein på bad.

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

Svar: Ja, 3 etasje er alle gulv rettet opp. 1 og 2 etasje delvis rettet opp.

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

ventilasjon)?

Svar: Ja, Trøgstad Elverk Kontroll 17.06.2016

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Easee lader på gårdsplass.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Inngangsparti med overbygg. Støpte gunnmur, la drenering, murte opp lecavegger, monterte lecaplank + membran +

2 cm murpuss + 2 lag takpapp, satte opp overbygg i reisverk og la takplater.

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

Svar: Ja, Leilighet i første etasje er utleid til September 2025.

- Er det foretatt radonmåling?

Svar: Det ble montert 6 stk Radonmålere i 3 måneder.

År: 2014

Verdi: Årsmiddelverdi 30

- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja, Huset ble bygget på 1930 tallet og ingen dokumenter er å finne på kommunen i dag

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- Boligen er opprinnelig oppført på 1930-tallet og ble oppgradert med tilbygg på 2000-tallet.

- Innredningen på kjøkkenet er fra 1980 tallet med modernisering utført i 2000

- Grunnmuren er oppført i betong med sparestein fra byggeåret, og ble i år 2000 kledd utvendig med fibersementplater og fliser.

- Hagestuen er oppført på 2000-tallet (en del av tilbygget)

- Belegningssteinen på gårdsplassen ble lagt i løpet av 2000-tallet.

Oversikt over oppgraderinger /moderniseringer utført i selgers eiertid i følge selger:

2021

- Al gammel panel ble revet og dårlig material byttet.

- Originalt reisverk, isolert med 20 cm, nytt reisverk, isolert med 10 cm Glava. Alle veggene kledd med 2 lag asfaltplater med omlegg. 7 nye vinduer i 1&2 etg byttet.

- Panel som var ferdig grunnet ble malt med: Drygolin Nordic Extreme.

- Grunnmur kledd med Steni grunnmursplate.

2012

- Hele gårdsplassen ble gravd ut i 20 cm dybde, ny duk og subus ble kjørt på og belegningsstein lagt.

2010

- Ny inntakssikring / inntakskabel og nye sikringsskap i alle etasjer ble montert inn.

- Leiligheten i 1 etg ble modernisert. Bad fliselagt, kjøkkenskap byttet ut, 2 nye vinduer, og laminat/parkett lagt og alle vegger og tak ble malt.

2008

- Nytt inngangsparti.

- Det ble gravd ned til 160 cm og støpt ringmur som ble gjenfylt og ny plate ble støpt. Deretter ble veggene murt i

isoleca og tak ble lagt med lecaplank. Så ble hele ytterveggen mot gården samt bod etterisolert og kledd med panel og ny verandadør montert.

- Verandagulv ble pusset med 2 cm betong og forseilet med Heydi utemembran, så belagt med 2 lag takpapp og tilslutt kledd med skifer. Så ble vinter haven bygget og isolert med 15 cm i vegger og tak, laminatvinduer ble installert og rekkverk ble bygget ute på terrassen.

- Bod 1 etg, kledd med gulvfliser, stålstendere, gipsplater og Glava takplater (brannsikkerhet)

2007

- Alt av vann, avløp og beredere i hele huset ble lagt nytt. Med avstikkere for nye kjøkken og bad i 1 og 2 etg.

- Nytt ventilasjonsanlegg for bad i alle etasjer over tak og ut.

2006

- Hele 3 etg ble renoveret. Endeveggene var bra og ble etterisolert, langveggene ble bygget nye og isolert med 15 cm, gulv og tak rettet opp og isolert. Så ble alle tak og vegger kledd med gips til og med 3 mm gips i gulv.

- Pipe nr.2 ble ventilasjonskanal for kjøkkenvifter. Gang og trapp ble flislagt.

2004

- Alle vinduer i 3 etg ble tatt ut, skrappt grunnet, malt og montert inn. Loft med 20 cm isolasjon ble ekstra isolert med 20cm og nytt loftgulv ble lagt.

2002

- Skiftet ut bunnstokker for taksperrene på hver side av huset, bestående av 3 stk 15x5 cm som ble skrudd, limt og fingerskjøtt. Så ble alle sperrene for mansardtaket byttet ut.

- Det ble så lagt Surtakplater og Lindab takplater ca 260 m<sup>2</sup>. og nye pipebeslag og ståltakrenner.

Tilleggskommentar:

Avløp (med avstikkere), vann, elektrisk, ventilasjon er lagt opp med tanke på at alle etasjer skal ha samme romløsning som 3 etasje.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og området rundt er regulert til boligbebyggelse, parkering, tjenesteyting, friområde, vei, gang- og sykkelvei.

Gjeldende kommuneplan er Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune med PlanID: 3014202101 - Ikrafttredelse: 06.02.2024

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Gang- sykkelveg Heiås-Venta med ID: 012219810002 - Ikrafttredelse: 08.09.1986

Mulige inngrep på reguleringsplanen: Den største delen av eiendommen er uregulert. I kommuneplanens bestemmelse § 4.8 Byggegrenser langs vei, står det: Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.

Bokstav b): Langs Rv22 gjelder en byggegrense på 50 meter.

Eventuelle byggetiltak på eiendommen er avhengig av søknad om, og innvilgelse av, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse. Det er ingen reguleringsplaner under arbeid.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

## OPPVARMING

Boligen varmes opp med elektriske panelovner, peis med innsats i 1. etasje og varmekabler på bad i 3. etasje. Det er installert to varmtvannsberedere på 200 liter, med produksjonsår 1995 og 2004, plassert i kjeller.

## PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen grunn, med en gårdsplass belagt med belegningsstein som

gir et ryddig og pent helhetsinntrykk. Det er i dag installert én Easee-lader på parkeringsplassen, med mulighet for å utvide til ytterligere to ladere ved behov. På tomten står et frittstående uthus/låvebygg over to plan med mulighet for parkering og plass til 2 bilder på første plan.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

I tråd med Statsbudsjettet for 2025 vil mva på vann- og avløps tjenester bli redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. mai 2025. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

#### **BEBYGGELSE**

Tomannsbolig

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Båstad barnehage (1-5 år) - 16 min

Skjønhaug barnehage (1-5 år) - 8 min med bil

Kirkestallen barnehage (0-5 år) - 8 min med bil

#### **SKOLEKRETS**

Båstad skole (1-7 kl.) - 15 min

Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min med bil

Mysen videregående skole - 20 min med bil

Askim videregående skole - 24 min med bil

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Buss: Heiås - 0 min - Linje: 401, 466, 477, 490

Tog: Slitu stasjon - 17 min - Linje: R22

Oslo Gardermoen - 1 t 7 min

#### **ADGANG TIL Utleie**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 07.07.1931.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

#### **RADONMÅLING**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014, hvor målinger ligger under grenseverdier. Det ble montert 6 stk Radonmålere i 3 måneder.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHold

Frittliggende hel tomannsbolig med separat leilighet, fordelt over tre etasjer samt kjeller, krypkjeller og loft. Boligen er opprinnelig oppført på 1930-tallet og ble oppgradert med tilbygg på 2000-tallet.

### 1. etasje – Leilighet:

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 83 m<sup>2</sup>. Den består av entré, bad, kjøkken, stue, spisestue og to soverom.

### 2. etasje – Disponeres av eier med tilkomst via innvendig trapp.

Etasjen inneholder gang, kjøkken, bad, to soverom, stue og kontor, samt en sydvendt takterrasse på ca. 10 kvm med adkomst til en innglasset hagestue på ca. 17 m<sup>2</sup>.

### 3. etasje – Hoveddel:

Innredet som egen boenhet og inneholder entré, stue/spisestue, to soverom, kjøkken og bad. Overflatene er oppgradert ved flere anledninger, sist i 2005

### Loft:

Uinnredet loft med målbart areal på 18 kvm.

### Uthus / låve:

På tomten står et frittstående uthus/låvebygg over to plan med et samlet areal på ca. 193 m<sup>2</sup> med ukjent alder.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen.

## STANDARD

Rommene er definert etter dagens bruk grunnet manglende tegninger.

### 1. etasje:

#### ENTRÉ

Boligens hovedinngang er plassert i 1. etasje, hvor man finner hovedentré, hall med trapp, samt et hobbyrom som disponeres av eier.

#### BAD

Badet i leilighet 1. etasje har flislagt gulv og fliser på vegg bak badekaret, mens øvrige veggflater er kledd med malte plater. Badet ble overflateoppusset i 2000 og er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med integrert servant, kromfarget blande batteri og speil med belysning over. På begge sider av speilet er det veggmonterte skap som gir ekstra oppbevaringsplass. Dusjløsningen er plassert i et frittstående badekar, med veggmontert dusjarmatur. Videre består sanitærutstyret av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og oppvarming skjer via veggmontert panelovn. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk baderomsvifte.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet i leilighet 1. etasje er romslig med eldre, men funksjonell innredning i klassisk utforming. Innredningen er fra 1980 tallet med modernisering utført i 2000. Innredningen består av hvite skapfronter med en kombinasjon av skuffer og skap, og benkeplate i laminat med rustfri oppvaskkum. Det er flislagt mellom benk og overskap på

begge sider. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og har god plass til spisebord foran vinduet som slipper inn rikelig med dagslys.

#### STUE/SPISESTUE

Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Stuen har en god og praktisk planløsning med fleksible møbleringsmuligheter. Her kan du enkelt dele inn rommet i ulike soner etter egne behov og ønsker. Det er god plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og annet interiør som skaper en hyggelig atmosfære. I tillegg er det rikelig med plass til et stort spisebord – perfekt for hyggelige middager med familie og venner.

#### SOVEROM I

Romslig og lyst soverom med gode innredningsmuligheter. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket interiør. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys og sørger for gode utluftingsmuligheter, noe som bidrar til et behagelig inneklima.

#### SOVEROM II

Etasjens andre soverom er også av god størrelse og har god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, annet ønsket inventar og garderobeskap for oppbevaring. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

#### HOBBYROM

I fellesarealet i 1. etasje finner du et eget hobbyrom som egner seg godt til ulike fritidsaktiviteter. Rommet er lyst og luftig, og utgjør en flott ekstra fasilitet for deg som ønsker et sted å dyrke hobbyer utenfor boligen

2. etasje – tilhører 1. etasje med tilkomst via innvendig trapp

#### STUE

Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys gjennom dagen. Rommet byr på svært gode møbleringsmuligheter, og gir deg plass til både sofagruppe, TV-løsning og annet ønsket interiør. Her ligger alt til rette for hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster.

#### SOVEROM III

Romslig soverom med god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, annet ønsket inventar og garderobeskap for oppbevaring. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

#### SOVEROM IV

Soverom av god størrelse med storevindusflater som gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. Plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, annet ønsket inventar og garderobeskap for oppbevaring.

#### KONTOR

Boligen har et praktisk og innbydende kontor som egner seg godt for hjemmekontor eller studierom. Rommet har plass til skrivebord, oppbevaringsløsninger og annet ønsket inventar, og får godt med naturlig lys fra vindu. Her kan du jobbe uforstyrret i rolige omgivelser.

#### TAKTERRASSE/INNGLASSET HAGESTUE

Med utgang fra repos finner man en sydvestvendt takterrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>, med adkomst til en innglasset hagestue på ca. 17 m<sup>2</sup>. Hagestuen er oppført på 2000-tallet (en del av tilbygget) og har skiferstein på gulv, vegger og himling kledd med furupanel. Flere vinduer med enkle glass, samt ett blyglassvindu. Hagestuen ble oppført på 2000-tallet og har skiferstein på dekke, vegger og himling er kledd med furupanel. Rommet har flere vinduer med enkle glass, i tillegg til vindu med blyglass. Belegningssteinen på gårdsplassen ble lagt i løpet av 2000-tallet.

3. etasje – Hoveddel, innredet som egen boenhet

#### KJØKKEN

Kjøkkenet i 3. etasje er romslig og lyst med vinkel utforming og god plass til spisebord fra 2005. Innredningen består av profilerte skapfronter i lys kremfarge, benkeplate i laminat og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som inkluderer komfyr, kjøleskap med frysedel og en oppvaskmaskin. Under vinduet er det montert oppvaskkum i kompositt med tilhørende blandebatteri. Inntrykket er pent, med en klassisk kjøkkenløsning som bærer preg av å være godt vedlikeholdt. Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

#### STUE/SPISESTUE

Lys og romslig stue i åpen løsning med spisestue. Store vinduer gir godt med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Det er god plass til sofagruppe og spisebord, ideelt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Gjennomgående parkett og nøytral fargepalett gir et moderne og innbydende preg.

#### BAD

Badet i 3. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate med integrert vask, kromfarget blandebatteri, to sideskap og speil med belysning. Dusjen har veggmonterte dører i herdet glass samt dusjarmatur. Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte.

#### SOVEROM V

Romslig soverom med god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, annet ønsket inventar og garderobeskap for oppbevaring. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

#### SOVEROM VI

Soverom av god størrelse med storevindusflater som gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. Plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, annet ønsket inventar og garderobeskap for oppbevaring.

#### Loft:

Uinnredet loft

#### Kjeller:

2 LAGERROM

#### TEKNISK ROM

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og plast rør i rør fra 2000 og 2005, med stoppekran og vannmåler plassert i kjelleren. Boligen har 2 stk. 200 liters varmtvannsberedere fra 1995 og 2004, plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer plassert i repos 3. etasje og i kjeller.

#### UTEHUS/LÅVE

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. På tomten står et frittstående uthus/låvebygg over to plan med et samlet areal på ca. 193 m<sup>2</sup>. Loven er bestående av to etasjer på 97 m<sup>2</sup> per etasje med lagerrom.

#### INNSENDIGE OVERFLATER:

Overflater i 3. etasje består av:

Gulv: Fliser, laminat og trestavs parkett

Vegger: Tapet

Himling: Malte plater

Overflatene er modernisert ved flere anledninger, sist i 2005.

Innvendige overflater i leiligheten består av:

Gulv: Laminat og trestavs parkett.

Vegger: Brytningspanel, og malte plater/tapet.

Himling: Himlingsplater og malte plater.

Innvendige overflater i 2.etasje består av:

Gulv: Parkett, både i vanlig utførelse og med fiskebeinsmønster, samt vegg-til-vegg-teppe i entré og soverom.

Vegger: Tapet, malte plater og trepanel.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Tidligere bad er omgjort til soverom av eier. Det er belegg under vegg-til-vegg-teppet i dette rommet. Boligen har et betongdekke i gulv mot grunn.

#### **HVITEVARER**

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 312 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 523 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

#### **TOMANNSBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 35 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, 2 Soverom Hovedentréen, Hall m/trapp, Hobbyrom

2. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Gang, 2 Soverom, Stue, Kontor

BRA-b: 17 m<sup>2</sup> Innglasset hagestue

3. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré, Stue/spisestue, 2 Soverom, Kjøkken, Bad

4. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup>

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

#### UTHUS/LÅVE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 97 m<sup>2</sup> Lagerrom

2. etasje

BRA-e: 97 m<sup>2</sup> Lagerrom

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Kjelleren har flere rom med en takhøyde målt til ca. 165 cm. Bruksarealet her er 47 m<sup>2</sup>, men på grunn av lav takhøyde regnes arealet som ikke måleverdig.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 890 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 308,- pr år 2024

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Kommunale avgifter fakturert i 2024:

Avløp: kr. 9.594,76,-

Feiing: kr. 459,12,-

Vann: kr. 7 254,93,-

Renovasjon fakturert beløp i 2024: kr. 7.893,-

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:

Brannforebyggende avgift fakt. hittil i år: 206,25 kr

Vann a konto i år: 2 191,45 kr

Forbruk vann i fjor: 5 295,50 kr

Vann innbetalt a konto i fjor: -3 622,90 kr

Vannabonnement pr boenhet: 1 880,19 kr

Avløp a konto i år: 2 759,94 kr

Forbruk avløp i fjor: 7 164,50 kr

Avløp innbetalt a konto i fjor: -4 901,56 kr

Avløpsabonnement pr boenhet: 2 202,06 kr

Se vedlagt vedlegg for nærmere informasjon.

#### INFO EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

#### VANNAVGIFT

Årlig kr 7 255,-

Vannavgift år: 2025

#### INFO VANNAVGIFT

I Indre Østfold kommune beregnes a-konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (å konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets å konto blir etablert.

Årets å konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose.

Årets å konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen å konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert å konto for de 4 første månedene. Deretter vil å konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2025:

A konto vann pr. m<sup>3</sup> kr. 29,90 inkl. mva.

A konto avløp pr. m<sup>3</sup> kr. 37,65 inkl. mva.

Vannabonnement pr. boenhet kr. 2 256,25 inkl. mva.

Avløpsabonnement pr. boenhet kr. 2.642,50 inkl. mva.

Brannforebyggende avgift kr. 495,00 Fri mva.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 872 397,- som primærbolig for 2023

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 489 588,- som sekundærbolig for 2023

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 890 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 97 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 98 340,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 988 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3118/758/35:

16.10.1956 - Dokumentnr: 1778 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

Meglers kommentar:

Dette dokumentet er en attestert kopi av en erklæring datert 15. oktober 1956, som ble tinglyst som heftelse på eiendommen med gårds- og bruksnummer 158/52, 158/35 og 158/43 i Trøgstad kommune. Dokumentet gjelder tillatelse til å legge kloakkledning gjennom riksvei 3 ved Heiås i Båstad, tilhørende eiendommen Granmo. Tillatelsen ble gitt av Vegsjefen i Østfold etter søknad fra eier Sven Sandnes, Granmo landhandleri. Erklæringen omfatter flere vilkår som binder både eier og fremtidige eiere eller brukere av eiendommen. Det kreves blant annet at arbeidet med ledningsanlegget må skje etter vegvesenets anvisninger, og at området settes i forsvarlig stand etter arbeidet. Eier eller bruker er ansvarlig for eventuelle skader som kan oppstå, og må på egen kostnad foreta nødvendige endringer eller fjerning av ledningen dersom vegvesenet krever det. Det understrekes også at tillatelsen er midlertidig og at erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen før arbeidet kan starte. Dokumentet er undertegnet av P.A. Melbye og Ivar Winge på vegne av Vegsjefen i Østfold. Original erklæring og gjenpart ble sendt til tinglysning hos Sorenskriveren i Heggen og Frøland.

07.07.1931 - Dokumentnr: 900072 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:758 Bnr:6

17.02.1993 - Dokumentnr: 831 - Målebrev

Avgitt 23,1 m<sup>2</sup> til RV 22

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2018 - Dokumentnr: 1184142 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0122 Gnr:158 Bnr:43

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0122 Gnr:158 Bnr:52

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 403984 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:158 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 242913 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:758 Bnr:35

#### GRUNNBOKSDATO

02.05.2025

#### FORSIKRINGSSKAP

Tidligere eier har tegnet forsikring med: Storebrand

**POLISENUMMER**

3640557

**DIVERSE OPPLYSNINGER****DIVERSE**

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Vedlagt følger en alternativ plantegning for 2. etasje, som viser mulighet for etablering av hybel ved enkle tiltak. Det presiseres at en eventuell hybelløsning ikke utgjør en selvstendig boenhet (sekundærbolig), og omfattes derfor ikke av de samme søknadskravene som ved etablering av en separat boenhet.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og eventuelle fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

**OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

**BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

11.12.2025

**ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

**MEGLER**

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

**MEGLERS VEDERLAG**

|                                                                                      |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum                                               | (inkl. mva.) |              |
| Salgstilretteleggelse                                                                | kr. 18 000,- | (inkl. mva.) |
| Vederlag utleggsforretning (pr. stk 1500,-)                                          | kr. 0,-      | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                                                                        | kr. 7 290,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke (Stor finn-pakke inkl."ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg) | kr. 19 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtagelse (pr. stk.)                                                  | kr. 3 500,-  | (inkl. mva.) |
| Factoring/Utleddsgebyr                                                               | kr. 3 000,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnbok/e-tinglysing                                                                | kr. 2 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

**VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 03.06.2025  
Egenerklæringsskjema, datert 05.05.2025  
Kommunale opplysninger og gebyrer  
Energiattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022  
Tilbehørsliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

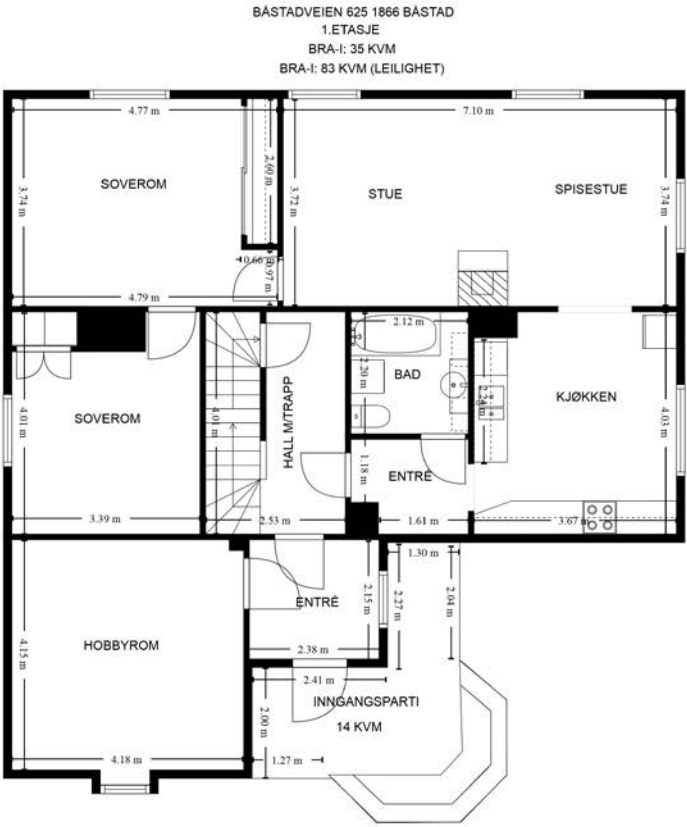
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



# Plantegning

BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
2. ETASJE  
BRA-I: 113 KVM

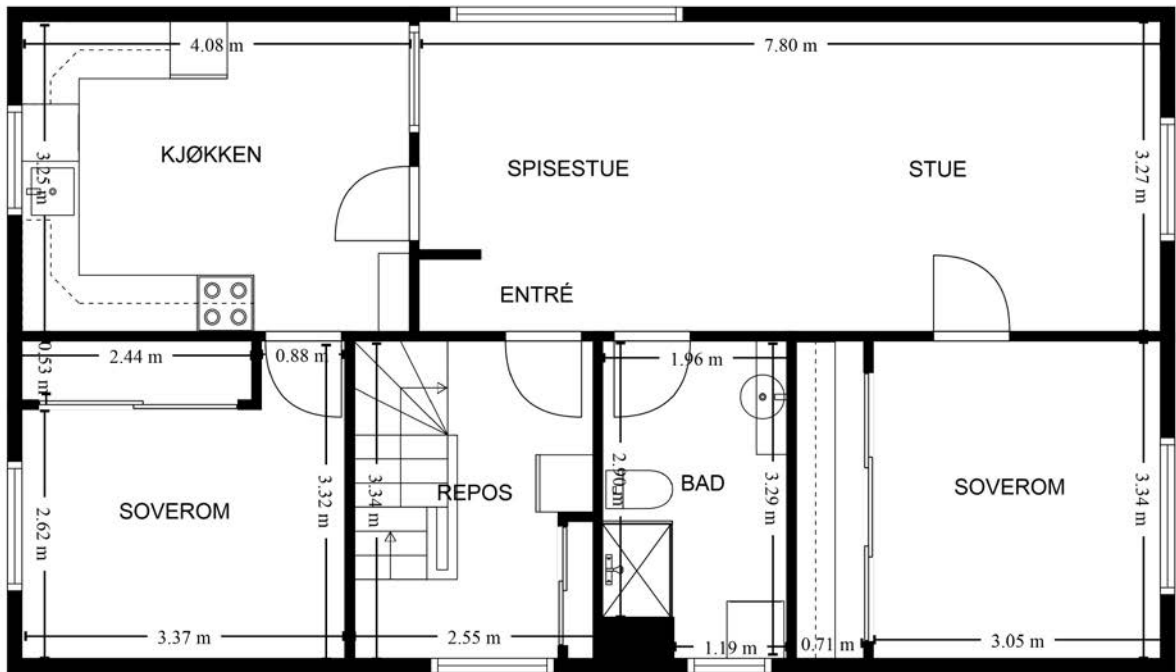


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



# Plantegning

BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
3.ETASJE  
BRA-I: 80 KVM

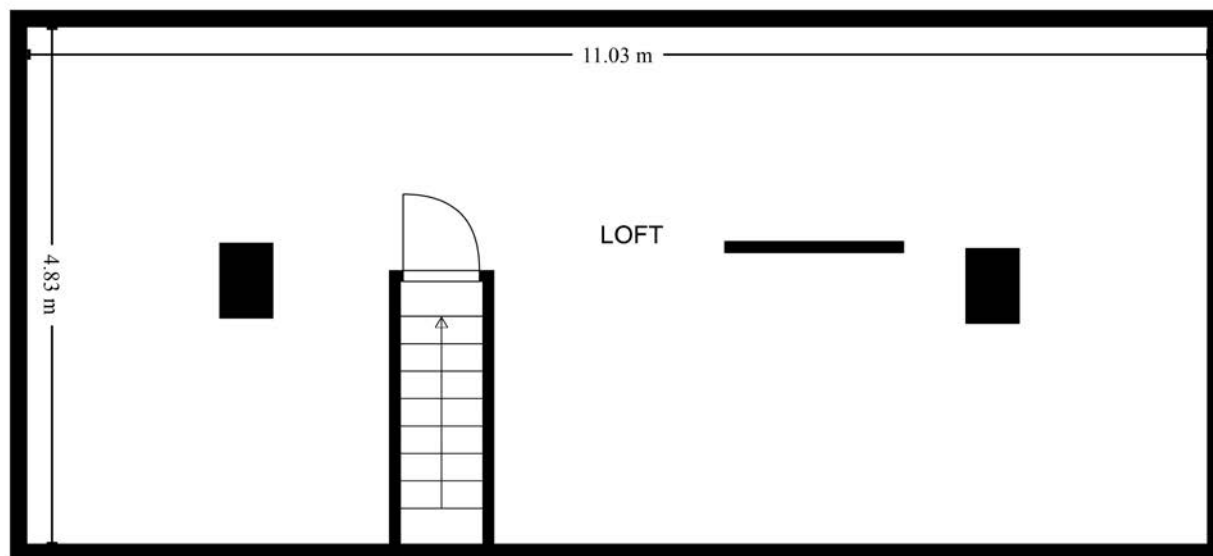


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



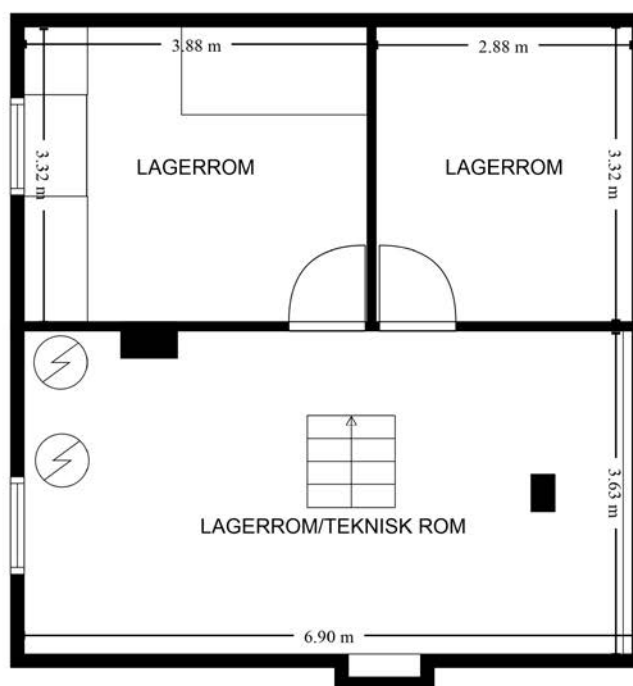
# Plantegning

BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
LOFT  
BRA-I: MÅLBART AREAL 18 KVM



# Plantegning

BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
KJELLER  
OPPMÅLT AREAL 47 KVM  
IKKE MÅLBART PGA LAV TAKHØYDE (165CM)



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

BÅSTADVEIEN 625

Tilstandsrapport, datert 03.06.2025

Egenerklæringsskjema, datert 05.05.2025

Kommunale opplysninger og gebyrer

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 gnr. 758, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 523 m<sup>2</sup> BRA-i: 312 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1730

Referansenummer: OE5113

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

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.

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# 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
- støttmurer
- 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

Frittliggende hel tomannsbolig med separat leilighet, fordelt over tre etasjer samt kjeller, krypkjeller og loft. Boligen er opprinnelig oppført på 1930-tallet og ble oppgradert med tilbygg på 2000-tallet. Samlet bruksareal ble målt til 329 m<sup>2</sup>.

Vedlagt følger en alternativ plantegning for 2. etasje, som viser mulighet for etablering av hybel ved enkle tiltak. Det presiseres at en eventuell hybelløsning ikke utgjør en selvstendig boenhet (sekundærbolig), og omfattes derfor ikke av de samme søknadskravene som ved etablering av en separat boenhet.

## Kjeller og hovedinngang:

Kjelleren har flere rom med en takhøyde målt til ca. 165 cm. Bruksarealet her er 47 m<sup>2</sup>, men på grunn av lav takhøyde regnes arealet som ikke måleverdig.

Boligens hovedinngang er plassert i 1. etasje, hvor man finner hovedentré, hall med trapp, samt et hobbyrom som disponeres av eier.

## 1. etasje – Leilighet:

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 83 m<sup>2</sup>. Den består av entré, bad, kjøkken, stue og spisestue.

## 2. etasje – Disponeres av eier med tilkomst via innvendig trapp.

Etasjen inneholder gang, to soverom, stue og kontor. Kjøkkenet er romslig og har eldre, men funksjonell innredning med klassisk utforming fra 1980-tallet, modernisert i 2000. Innredningen har hvite skapfronter med skuffer og skap, laminat benkeplate med rustfri oppvaskkum, samt fliser mellom benk og overskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer og god plass til spisebord ved vinduet. Badet har flislagt gulv og fliser bak badekar, øvrige veggflater er kledd med malte plater. Innredet med baderomsinnredning i hvit profil, helstøpt servantplate med integrert servant, speil med belysning og sideskap. Dusj er montert i frittstående badekar med veggmontert armatur. Videre er det gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert panelovn. Ventilasjon via elektrisk vifte. Badet har fått TG3 og må påregnes renoveret.

Med utgang fra repos finner man en sydvestvendt takterrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>, med adkomst til en innglasset hagestue på ca. 17 m<sup>2</sup>. Hagestuen er oppført på 2000-tallet (en del av tilbygget) og har skiferstein på gulv, vegger og himling kledd med furupanel. Flere vinduer med enkle glass, samt ett blyglassvindu.

## 3. etasje – Hoveddel

Innredet som egen boenhet og inneholder entré, stue/spisestue, to soverom, kjøkken og bad. Overflatene er oppgradert ved flere anledninger, sist i 2005. Kjøkkenet har vinkelutforming med profilerte skapfronter i lys kremfarge, laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, kjøll/frys og oppvaskmaskin. Under vinduet er det montert oppvaskkum i kompositt med blandebatteri. Badet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med servant i helstøpt plate med integrert vask, speil med belysning, to sideskap og veggmontert dusjløsning med herdet glass. Badet har fått TG3 og må påregnes renovering.

## Loft:

Uinnredet loft med målbart areal på 18 m<sup>2</sup>.

## Oppvarming og tekniske installasjoner:

Boligen varmes opp med elektriske panelovner, peis med innsats i 1. etasje og varmekabler på bad i 3. etasje. Det er installert to varmtvannsberedere på 200 liter, med produksjonsår 1995 og 2004, plassert i kjeller.

## Uthus / låve:

På tomten står et frittstående uthus/låvebygg over to plan med et samlet areal på ca. 193 m<sup>2</sup> med ukjent alder. Bygget er oppført med ringmur i betong og fundamentert på betongsåle. Yttervegger i grovt bindingsverk og utvendig kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon teknet med takstein. Etasjeskillere i trebjelkelag og vinduer med enkle glass. Bygget vurderes å ha behov for totalrenovering.

## Tomtebeskrivelse:

Eiendommen ligger på en stor og landlig tomt i rolige omgivelser. Tomten er i hovedsak flat, opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær. Adkomst via gruset innkjørsel fra offentlig vei. Det er gode parkeringsmuligheter på egen grunn, og gårdsplassen er belagt med belegningsstein, noe som gir et ryddig og velholdt uttrykk. Omkringliggende landskap består av dyrket mark, skogholt og åpne grønne områder, som gir eiendommen en skjermet og solrik beliggenhet. Tomten gir rikelig plass til både lek, hagebruk og rekreasjon, og det store uthuset gir gode lagrings- og bruksområder tilpasset eiendommens karakter.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med stål/aluminiumsplater fra 2000 tallet. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2000 tallet.

\*Det er montert stigetrinn til pipen samt pipebeslag.

Yttervegger over grunnmuren er av grovt bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2021 på samme tid ble bygget etterisolert. Tilbygget har både liggende og stående trekledning fra 2000 tallet, noe gjenbruk av ukjent alder.

\*Eier gjennomførte utskifting av dragerne på boligen i 2002.

Boligen har mansardtak, og takkonstruksjon er oppført i grove tresperrer med kaldtloft fra byggeår. Undertaket består av sutaksplater med tverrgående grove plank med bark. Det er tilkomst til et kryploft fra en luke på repos i 3. etasje.

\*Eier informerer om at takstoler og undertak ble lokalt utbedret på

# Beskrivelse av eiendommen

2000 tallet. På samme tidspunkt ble gulvet hevet med 15 cm slik at man kunne få lagt inn ekstra isolasjon.

Tilbygget har et pulttak uten tilkomst.

\*Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming.

Hobbyrommet har et malt trevindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006. I hovedentréen er det montert et vindu med blyinnfattet glass.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2012 og 2014, samt to vinduer med fastkarm fra henholdsvis 2007 og 2018. I tillegg er det ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2013. I 2.etasje har boligen malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1986, 2015 og 2021, samt ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2013.

I 3.etasje har boligen malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1987 og 1990.

Boligen har flere malte ytterdører med varierende alder.

Ved inngangspartiet er det etablert en terrassekonstruksjon på 14 m<sup>2</sup> i impregneret trevirke, belagt med impregnerte terrassebord. Konstruksjonen har trapp som fører ned til bakkeplan. Fra reposet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt takterrasse på 10 m<sup>2</sup>. Rekkverket er oppført i malt treverk og fremstår som en solid konstruksjon med en høyde på 112 cm og dekket er belagt med skiferstein over lecaplank. Terrassen gir også adgang til en innglasset hagestue.

Fra reposet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt takterrasse med adgang til en innglasset hagestue på 17 m<sup>2</sup>. Hagestuen ble oppført på 2000-tallet og har skiferstein på dekke, vegger og himling er kledd med furupanel. Rommet har flere vinduer med enkle glass, i tillegg til vindu med blyglass.

Belegningssteinen på gårdsplassen ble lagt i løpet av 2000-tallet.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i 3. etasje består av:

- Gulv: Fliser, laminat og trestavs parkett
- Vegger: Tapet
- Himling: Malte plater

\*Overflatene er modernisert ved flere anledninger, sist i 2005. Innvendige overflater i leiligheten består av:

- Gulv: Laminat og trestavs parkett.
- Vegger: Brystningspanel, og malte plater/tapet.
- Himling: Himlingsplater og malte plater.

Innvendige overflater i 2.etasje består av:

- Gulv: Parkett, både i vanlig utførelse og med fiskebeinsmønster, samt vegg-til-vegg-teppe i entré og soverom.
- Vegger: Tapet, malte plater og trepanel.
- Himling: Himlingsplater og trepanel.

\*Tidligere bad er omgjort til soverom av eier. Det er belegg under vegg-til-vegg-teppet i dette rommet. Boligen har et betongdekke i gulv mot grunn.

Det er målt høydeforskjell på gulv på over 15 mm på ca 2 m, og på over 30 mm gjennom rommet.

I 1.etasje har boligen et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

\*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

I 2.etasje har boligen et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 28 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet.

\*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

I 3.etasje har boligen et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014, hvor målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har to pipeløp, hvorav det ene benyttes til ventilasjonsformål. Det andre er en teglsteinspipe fra byggeåret. I leiligheten i 1. etasje er det installert en peis med innsats i stuen, og tilhørende sotluke er plassert på kjøkkenet.

\*Det ble utført tilsyn i 2020. Eier opplyser at det ble avdekket kondensproblematikk og skader på selve skorsteinen. Rehabilitering ble anbefalt, og arbeidet rundt skader og kondens skal ifølge eier eieren av bygningen. Eierne må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold. For eldre piper som denne er det vanlig med oppgradering. Installasjon av nytt rør-/innsatsløp anbefales. Det bør undersøkes om det foreligger rapport fra feiervesenet etter utført arbeid.

Boligen har en kjeller oppført i betong/mur med takhøyde på ca. 165 cm, med variasjoner mellom de ulike rommene. På grunn av takhøyden er arealet ikke målbart. Kjellere fra denne byggeperioden ble normalt oppført uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og var derfor kun ment for lagerformål, ikke som varige oppholdsrom.

Kjelleren har åpen murkonstruksjon, noe som gjør at hulltaking ikke er fysisk mulig. Det istedenfor benyttet protimeter MMS2 i søkemode, kombinert med visuell kontroll av overflatene. Ved denne undersøkelsen er det registrert avvik. Bygningen har krypkjeller under deler av konstruksjonen. På befaringstidspunktet var det ikke mulig å fastslå type dekke på grunn av manglende tilkomst. Etter gjennomført befaring har eier montert inspeksjonsluke for adgang til krypkjelleren. Eier opplyser at det er støpt dekke som etasjeskille, men at forskalingsmateriale fortsatt er synlig, og at det ikke ble observert fukt. Undertegnede avstår fra å uttale seg om forholdene, da det ikke er foretatt visuell befaring etter at luken ble etablert.

\*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon,

# Beskrivelse av eiendommen

kryp kjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen. Boligen har innvendige tretrapper med tette trinn og repos i hver etasje, opprinnelig fra byggeåret.

\*Det er lagt fliser på repos, trinn og opptrinn på 2000-tallet. Boligens 3. etasje har profilerte malte fyllingsdører fra 80 tallet.

\*Dørene er funksjonelle og godt vedlikeholdt for alderen. Leiligheten har innvendige dører bestående av malte fyllingsdører og slette tredører, hovedsakelig fra år 2000. Boligens 2. etasje har slette dører i trefiner fra 80 tallet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet i 3. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate med integrert vask, kromfarget blandebatteri, to sideskap og speil med belysning. Dusjen har veggmonterte dører i herdet glass samt dusjarmatur.

Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte.

\*Gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift 1997 (TEK97). Arbeidene er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

### Bad

Badet i leilighet 1. etasje har flislagt gulv og fliser på vegg bak badekaret, mens øvrige veggflater er kledd med malte plater. Badet ble overflateoppusset i 2000 og er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med integrert servant, kromfarget blandebatteri og speil med belysning over. På begge sider av speilet er det veggmonterte skap som gir ekstra oppbevaringsplass.

Dusjløsningen er plassert i et frittstående badekar, med veggmontert dusjarmatur. Videre består sanitærutstyret av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og oppvarming skjer via veggmontert panelovn. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk baderomsvifte.

\*Gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift 1985 (TEK85). Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med et protimeter MMS2, hvor det påvises store forskjeller mellom tørre og fuktige områder.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 3. etasje er romslig og lyst med vinkelutforming og god plass til kjøkebord fra 2005. Innredningen består av profilerte skapfronter i lys kremfarge, benkeplate i laminat og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som inkluderer komfyr, kjøleskap med frysedel og en

oppvaskmaskin. Under vinduet er det montert oppvaskkum i kompositt med tilhørende blandebatteri.

\*Inntrykket er pent, med en klassisk kjøkkenløsning som bærer preg av å være godt vedlikeholdt. Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut. Kjøkkenet i leilighet 1. etasje er romslig med eldre, men funksjonell innredning i klassisk utforming. Innredningen er fra 1980 tallet med modernisering utført i 2000. Innredningen består av hvite skapfronter med en kombinasjon av skuffer og skap, og benkeplate i laminat med rustfri oppvaskkum. Det er flislagt mellom benk og overskap på begge sider. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og har god plass til spisebord foran vinduet som slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og plast rør i rør fra 2000 og 2005, med stoppekran og vannmåler plassert i kjelleren. Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, med tilluft tilført via vindus- og veggventiler. Boligens varmekilder består av varmekabler på bad 3. etasje, peis med innsats i 1. etasje, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende. Boligen har 2 stk 200 liters varmtvannsberedere fra 1995 og 2004, plassert i kjeller.

\*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

### Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i repos 3. etasje og i kjeller.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 12

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

# Beskrivelse av eiendommen

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 automatsikringer plassert i leilighet 1.etasje

- Hovedsikring 32 amp

\*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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering fra byggeår

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein fra byggeåret, og ble i år 2000 kledd utvendig med fibersementplater og fliser.

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

\*For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. ☑ Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

### Uthus/låve

- Det foreligger ikke tegninger

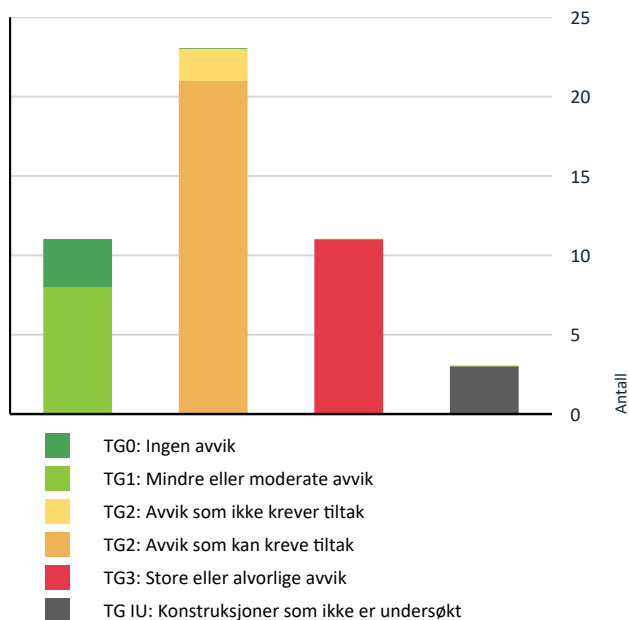
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

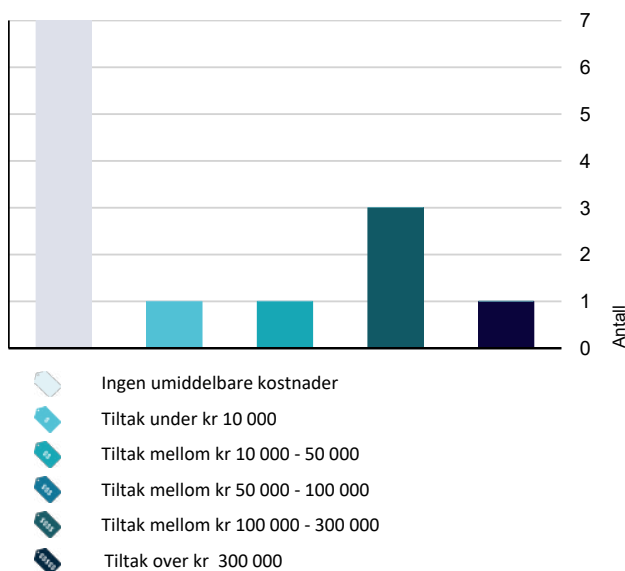
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > 2.etasje - Innglasset hagestue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > 2.etasje - Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Bolig 1.etasje - Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Tilbygg - Takkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > 1.etasje - Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > 3.etasje - Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > 2.etasje - Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > 2.etasje - Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Bolig 1.etasje - Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Bolig 1.etasje - Etasjeskille [Gå til side](#)

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

! Innvendig > 2.etasje - Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Bolig 1.etasje - Innvendige dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater fra 2000 tallet.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2000 tallet.

\*Det er montert stigetrinn til pipen samt pipebeslag.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Takvann fra nedløpsrørene ledes inn mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Snøfangere var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet, men kunne være påkrevd dersom snøras kunne utgjøre en fare.

Ved glatte takpanner bør det vurderes å montere snøfangere uansett, spesielt over inngangspartier, gangveier, parkeringsplasser eller andre områder der snøras kan utgjøre en fare.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er av grovt bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2021 på samme tid ble bygget etterisolert. Tilbygget har både liggende og stående trekledning fra 2000 tallet, noe gjenbruk av ukjent alder.

\*Eier gjennomførte utskifting av dragerne på boligen i 2002.

**Årstill:** 2000

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i kledningen på tilbygget, som følge av mangelfull lufting og at kledningen er satt tett terrassen. Endeveden på kledningen står i kontakt med fuktbelastet terrasse og vil i større grad trekke til seg fuktighet. Dette medfører økt fare for fuktopptak, redusert levetid og risiko for råteskader i nedre del av ytterkledningen.

På øvrige deler av boligen er det registrert utilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen grunnet manglende luftespalte i øvre del mot raft. Dette kan føre til oppfuktning og redusert uttørkingsevne over tid.

Videre ble det stedvis ikke registrert tilfredsstillende musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen. Eier har etter befaring ettermontert musebørste.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende lufting bak kledning og for tett montering mot terrasse medfører økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen. Dette kan gi redusert levetid på kledningen, samt øke risikoen for fuktskader og råte i underliggende trekonstruksjoner. Utilstrekkelig lufting i øvre del av veggkonstruksjonen (mot raft) reduserer konstruksjonens uttørkingsevne, noe som over tid kan medføre oppfuktning og skadeutvikling. Fravær av musetetting i nedre del av kledningen øker risikoen for inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til lukt, skade på isolasjon og tekniske installasjoner.

Tiltak:

- Demontere deler av kledningen i berørt område og etablere tilstrekkelig klaring mellom terrasse og kledning for å sikre god lufting.
- Beskytte endeveden på kledningen mot fukt (avstand til horisontale flater, eventuell endevedforsegling).
- Etablere luftespalte i øvre del av veggkonstruksjonen mot raft for å sikre naturlig ventilasjon bak kledningen.

# Tilstandsrapport



Manglende musesperre

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligen har mansardtak, og takkonstruksjon er oppført i grove tresperrer med kaldtloft fra byggeår. Undertaket består av sutakplater med tverrgående grove plank med bark. Det er tilkomst til et kryploft fra en luke på repos i 3.etasje.

\*Eier informerer om at takstoler og undertak ble lokalt utbedret på 2000 tallet. På samme tidspunkt ble gulvet hevet med 15 cm slik at man kunne få lagt inn ekstra isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen og symptomer på tidligere angrep av skadedyr i trevirket, men symptomene tyder på at angrepene er utdødd. Slike funn er ikke uvanlige i eldre konstruksjoner, særlig der trevirke med bark har vært benyttet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av bygningens alder og de registrerte symptomene, anbefales jevnlig kontroll, særlig i områder med gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Pga manglende musetetting vil det være påregnelig med mus i boligen.

## TG IU Tilbygg - Takkonstruksjon

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Tilbygget har et pulttak uten tilkomst.

\*Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble påvist utilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

Hobbyrommet har et malt trevindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006. I hovedentréen er det montert et vindu med blyinnfattet glass.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende vindusbrett på deler av konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere vannbrett på vinduer der dette mangler, for å sikre tilstrekkelig avrenning og beskyttelse mot fuktpåvirkning.



## 1. etasje - Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2012 og 2014, samt to vinduer med fastkarm fra henholdsvis 2007 og 2018. I tillegg er det ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2013.

**Årstill:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindusbrettene under vinduene er ikke utført i henhold til fagmessige utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak bør iverksettes for å hindre vanninntrengning.

## 3. etasje - Vinduer

I 3. etasje har boligen malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1987 og 1990.

**Årstill:** 1987

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 2.etasje - Vinduer

I 2.etasje har boligen malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1986, 2015 og 2021, samt ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2013.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

## 1 TG 2 Dører

Boligen har flere malte ytterdører med varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres slitasje og enkelte dører bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold av enkelte dører

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

Ved inngangspartiet er det etablert en terrassekonstruksjon på 14 m<sup>2</sup> i impregneret trevirke, belagt med impregnerte terrassebord. Konstruksjonen har trapp som fører ned til bakkeplan. Fra repositet i 2. etasje er det utgang til en sydvestvendt takterrasse på 10 m<sup>2</sup>. Rekkverket er oppført i malt treverk og fremstår som en solid konstruksjon med en høyde på 112 cm og dekket er belagt med skiferstein over lecaplank. Terrassen gir også adgang til en innglasst hagestue.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke på rekkverk.

Det er observert bom og manglende fugemasse i flere av skifersteinene på terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Basert på de observerte forholdene anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av eventuelle skader. Kostnader til utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før ytterligere undersøkelser er utført.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Manglende fugemasse på terrasse

## 2. etasje - Innglasset hagestue

Fra reposit i 2. etasje er det utgang til en sydvendt takterrasse med adkomst til en innglasset hagestue på 17 m<sup>2</sup>. Hagestuen ble oppført på 2000-tallet og har skiferstein på dekke, vegger og himling er kledd med furupanel. Rommet har flere vinduer med enkle glass, i tillegg til vindu med blyglass.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det registrert bom i fliser og saltutslag i fugene. På bakgrunn av dette ble det utført fuktsøk med protimeter MMS2. Målingene viste betydelige variasjoner, noe som indikerer at det trekker fukt inn i konstruksjonen. Vinduene bærer preg av værslitasje med sprekker i trevirke og høy fuktig. Det påvises manglende fagmessig utførelse på arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på de observerte forholdene anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av eventuelle skader. Kostnader til utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før ytterligere undersøkelser er utført.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Andre utvendige forhold

Belegningssteinen på gårdsplassen ble lagt i løpet av 2000-tallet.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

## INNENDIG

### Overflater

Innvendige overflater i 3. etasje består av:

- Gulv: Fliser, laminat og trestavs parkett
- Vegger: Tapet

# Tilstandsrapport

- Himling: Malte plater

\*Overflatene er modernisert ved flere anledninger, sist i 2005.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 2.etasje - Overflater

Innvendige overflater i 2.etasje består av:

- Gulv: Parkett, både i vanlig utførelse og med fiskebeinsmønster, samt vegg-til-vegg-teppe i entré og soverom.
- Vegger: Tapet, malte plater og trepanel.
- Himling: Himlingsplater og trepanel.

\*Tidligere bad er omgjort til soverom av eier. Det er belegg under vegg-til-vegg-teppet i dette rommet.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

## Bolig 1.etasje - Overflater

Innvendige overflater i leiligheten består av:

- Gulv: Laminat og trestavs parkett.
- Vegger: Brystningspanel, og malte plater/tapet.
- Himling: Himlingsplater og malte plater.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et betongdekke i gulv mot grunn.

Det er målt høydeforskjell på gulv på over 15 mm på ca 2 m, og på over 30 mm gjennom rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres sprekker i dekke samt svanker og bulninger med varierende høyder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Bolig 1.etasje - Etasjeskille

I 1.etasje har boligen et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

\*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

### 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.

Det observeres korrosjon på armeringsjern i etasjeskille fra kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Korrosjon på armeringsjern i etasjeskillet bør følges opp med videre kartlegging av omfang og skadegrad. Skadet betong bør meisles bort til friskt materiale, og eksponert armering rengjøres for rust og behandles med korrosjonsbeskyttelse. Deretter bør området repareres med egnet reparasjonsmørtel beregnet for betongrehabilitering. Ved større skader anbefales det å kontakte fagkyndig for vurdering av bæreevne og videre tiltak.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

## **TG 3** 2.etasje - Etasjeskille

I 2.etasje har boligen et trebjelkelag i etasjeskille.

# Tilstandsrapport

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 28 mm gjennom hele rommet.  
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet.

\*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 3. etasje - Etasjeskille

I 3. etasje har boligen et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stuen på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.  
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014, hvor målinger ligger under grenseverdier.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to pipeløp, hvorav det ene benyttes til ventilasjonsformål. Det andre er en teglsteinspipe fra byggeåret. I leiligheten i 1. etasje er det installert en peis med innsats i stuen, og tilhørende sotluke er plassert på kjøkkenet.

\*Det ble utført tilsyn i 2020. Eier opplyser at det ble avdekket kondensproblematikk og skader på selve skorsteinen. Rehabilitering ble anbefalt, og arbeidet rundt skader og kondens skal ifølge eier være utført. Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold. For eldre piper som denne er det vanlig med oppgradering. Installasjon av nytt rør-/innsatsløp anbefales. Det bør undersøkes om det foreligger rapport fra feiervesenet etter utført arbeid.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vegg, innredning og oppvaskmaskin er nærmere enn 300 mm fra sotluke. Eier opplyser han ikke har fått bemerkning av feiervesenet på tilfellet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før man har gjennomført ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har en kjeller oppført i betong/mur med takhøyde på ca. 165 cm, med variasjoner mellom de ulike rommene. På grunn av takhøyden er arealet ikke målbart. Kjellere fra denne byggeperioden ble normalt oppført uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og var derfor kun ment for lagerformål, ikke som varige oppholdsrom.

Kjelleren har åpen murkonstruksjon, noe som gjør at hulltaking ikke er fysisk mulig. Det istedenfor benyttet protimeter MMS2 i søkemodus, kombinert med visuell kontroll av overflatene. Ved denne undersøkelsen er det registrert avvik.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstmannen gjennomførte fuktsøk direkte på grunnmursveggene ved hjelp av en Protimeter, hvor det ble påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellermur og dekke. Enkelte steder var det også synlig fukt på mur og gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. På bakgrunn av konstruksjonens alder og de påviste avvikene, må det påregnes behov for redreting og etablering av utvendig fuktsikring.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 1U Kryp kjeller

Bygningen har krepkjeller under deler av konstruksjonen. På befaringstidspunktet var det ikke mulig å fastslå type dekke på grunn av manglende tilkomst. Etter gjennomført befaring har eier montert inspeksjonsluke for adgang til krepkjelleren. Eier opplyser at det er støpt dekke som etasjeskille, men at forskalingsmateriale fortsatt er synlig, og at det ikke ble observert fukt. Undertegnede avstår fra å uttale seg om forholdene, da det ikke er foretatt visuell befaring etter at luken ble etablert.

\*Krepkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krepkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige tretrapper med tette trinn og repos i hver etasje, opprinnelig fra byggeåret.

\*Det er lagt fliser på repos, trinn og opptrinn på 2000-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappene viser tegn til alder og slitasje, med registrert bom i fliser og sprekker i fugene.

### Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av registrerte sprekker i fugene samt bom i fliser, må utbedringer påregnes.

## TG 1 Innvendige dører

Boligens 3. etasje har profilerte malte fyllingsdører fra 80 tallet.

\*Dørene er funksjonelle og godt vedlikeholdt for alderen.

**Årstell:** 1980

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## **TG 2** 2.etasje - Innvendige dører

Boligens 2.etasje har slette dører i trefiner fra 80 tallet.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

## **TG 2** Bolig 1.etasje - Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører bestående av malte fyllingsdører og slette tredører, hovedsakelig fra år 2000.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene viser tegn til slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

## **TG 3** Generell

Badet i 3. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate med integrert vask, kromfarget blandebatteri, to sideskap og speil med belysning. Dusjen har veggmonterte dører i herdet glass samt dusjarmatur.

Videre består innredningen av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte.

\*Gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift 1997 (TEK97). Arbeidene er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert at membranen er lagt over klemringen, i stedet for korrekt plassering under. I dusjonen er det registrert bom i flere fliser samt sprekker i fugene. Det er også påvist bom i fliser utenfor dusjonen. På bakgrunn av disse avvikene er det satt tilstandsgrad 3 (TG3) for hele konstruksjonen, da lokale utbedringer ikke anses som tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, fortrinnsvis med bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres likevel at dette ikke kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000

### 3.ETASJE > BAD

## **TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Badet i leilighet 1. etasje har flislagt gulv og fliser på vegg bak badekaret, mens øvrige veggflater er kledd med malte plater. Badet ble overflateoppusset i 2000 og er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med integrert servant, kromfarget blandebeholder og speil med belysning over. På begge sider av speilet er det veggmonterte skap som gir ekstra oppbevaringsplass.

Dusjløsningen er plassert i et frittstående badekar, med veggmontert dusjarmatur. Videre består sanitærutstyret av et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og oppvarming skjer via veggmontert panelovn. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk baderomsvifte.

\*Gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift 1985 (TEK85).

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Eier

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med et protimeter MMS2, hvor det påvises store forskjeller mellom tørre og fuktige områder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 3.etasje er romslig og lyst med vinkelutforming og god plass til kjøkebord fra 2005. Innredningen består av profilerte skapfronter i lys kremfarge, benkeplate i laminat og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som inkluderer komfyr, kjøleskap med frysedel og en oppvaskmaskin. Under vinduet er det montert oppvaskkum i kompositt med tilhørende blandeblender.

\*Inntrykket er pent, med en klassisk kjøkkenløsning som bærer preg av å være godt vedlikeholdt.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet 1.etasje er romslig med eldre, men funksjonell innredning i klassisk utforming. Innredningen er fra 1980 tallet med modernisering utført i 2000. Innredningen består av hvite skapfronter med en kombinasjon av skuffer og skap, og benkeplate i laminat med rustfri oppvaskkum. Det er flislågt mellom benk og overskap på begge sider. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og har god plass til spisebord foran vinduet som slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og plast rør i rør fra 2000 og 2005, med stoppekran og vannmåler plassert i kjelleren.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

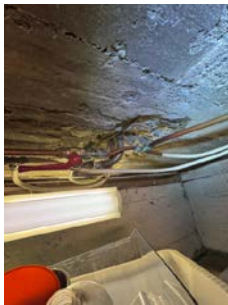
# Tilstandsrapport

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

## Konsekvens/tiltak

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

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med varierende alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, med tilluft tilført via vindus- og veggventiler.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på bad 3.etasje, peis med innsats i 1.etasje, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

## Varmtvannstank

Boligen har 2 stk 200 liters varmtvannsberedere fra 1995 og 2004, plassert i kjeller.

\*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## 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 automatsikringer plassert i repos 3.etasje og i kjeller.

- Hovedsikring 63 amp

# Tilstandsrapport

- Kurser 12

\*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.

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.  
**Ukjent**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**

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, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## 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?  
**Nei**

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 De synlige kablene har tilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav.**

Varmtvannsbereideren var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsbereidere tilkobles det elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening.

Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til

# Tilstandsrapport

varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

På bakgrunn av alderen og påviste forhold 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

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll anslås til mellom kr 15 000–20 000. Eventuelle utbedringer som avdekkes i forbindelse med kontrollen vil medføre tilleggskostnader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Bolig 1.etasje - Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i leilighet 1.etasje

- Hovedsikring 32 amp

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

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

Ja

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 De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav.**

Varmtvannsberederen var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsberedere tilkobles det elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening.

Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmetvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

På bakgrunn av alderen og påviste forhold 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

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll anslås til ca kr 10.000 Eventuelle utbedringer som avdekkes i forbindelse med kontrollen vil medføre tilleggskostnader.

Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Fuktsikring og drenering fra byggeår

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringens tilstand har direkte betydning for kjellerens bruksområder og konstruksjonens tekniske tilstand. Da dreneringen er nedgravd og skjult, må vurderingen baseres på alder. Teknisk levetid for drens-systemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år. Det ble ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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**

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein fra byggeåret, og ble i år 2000 kledd utvendig med fibersementplater og fliser.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur. Dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet øker fuktbelastningen i kjelleren. Det observeres sprekker i fuger og bod i fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør vurderes for å avklare årsak og omfang. Mindre riss og overflatesprekker kan utbedres med mørtel. Om sprekken viser seg å være større eller gjennomgående kan indikere setningsskader, jordtrykk eller bevegelser i konstruksjonen og bør undersøkes nærmere.

Flisene må utbedres lokalt.



## 1 TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

\*For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. ☒

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av kobber. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/låve



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Bygget er oppført med ringmur i betong og fundamentert på betongsåle. Ytterveggene består av grovt bindingsverk i tre og er utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med takstein. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, og vinduene har enkle glass.

\*Bygget er ikke tilstandsvurdert, da det faller utenfor minimumskravene til hva en tilstandsrapport skal omfatte. Det er kun utført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert råteskader, manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger. Bygget vurderes å ha behov for en totalrenovering.

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



# 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

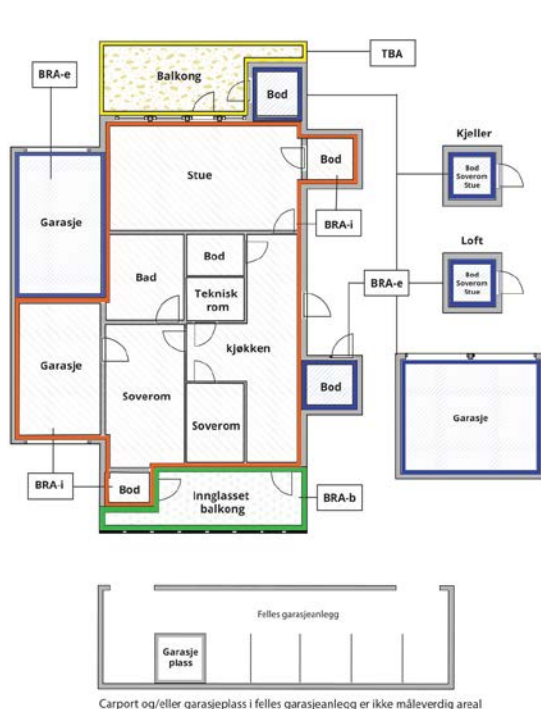
## Hva er målverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Tomannsbolig

| Etasje                 | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                        | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft                   | 18                            |                             |                            | 18  |                                 |
| 3.etasje               | 80                            |                             |                            | 80  |                                 |
| 2.etasje               | 96                            |                             | 17                         | 113 | 10                              |
| 1.etasje               | 83                            |                             |                            | 83  |                                 |
| 1.etasje - fellesareal | 35                            |                             |                            | 35  | 14                              |
| Kjeller                |                               |                             |                            |     |                                 |
| Krypkjeller            |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>             | <b>312</b>                    |                             | <b>17</b>                  |     | <b>24</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>         | <b>329</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                 | Internt bruksareal (BRA-i)                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft                   | Uinnredet loft                                 |                             |                            |
| 3.etasje               | Entré, Stue/spisestue, 2 Soverom, Kjøkken, Bad |                             |                            |
| 2.etasje               | Gang, 2 Soverom, Stue, Kontor                  |                             | Innglasset hagestue        |
| 1.etasje               | Entré, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, 2 Soverom |                             |                            |
| 1.etasje - fellesareal | Hovedentréen, Hall m/trapp, Hobbyrom           |                             |                            |
| Kjeller                | 2 Lagerrom, Lagerrom/teknisk rom               |                             |                            |
| Krypkjeller            |                                                |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde.

## Uthus/låve

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.etasje       |                               | 97                          |                            | 97  |                                 |
| 1.etasje       |                               | 97                          |                            | 97  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>194</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>194</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje |                            | Lagerrom                    |                            |
| 1.etasje |                            | Lagerrom                    |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 274        | 55         |
| Uthus/låve   | 0          | 194        |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 09.4.2025 | Christian Amundsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 758  | 35   |      | 0    | 1074.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Båstadveien 625

### Hjemmelshaver

Jersovs Andrejs, Berntsen Bjørn, Artjomova  
Natalija

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne og landlige omgivelser i Båstad, nord i Indre Østfold kommune. Området er preget av åpen, spredt bebyggelse med store grøntarealer, jordbrukseiendommer og skogsområder i umiddelbar nærhet. Dette gir et fredelig bomiljø med god avstand til støy og trafikk. Båstad fremstår som et rolig og familievennlig bygdesamfunn, med nærhet til både barneskole, barnehage og nærbutikk. Det finnes også fritidstilbud i form av idrettsanlegg, løypeløp og rekreasjonsområder for friluftsliv og aktivitet året rundt. Det er god adkomst til eiendommen via offentlig vei, og området har bilpendleravstand til tettsteder som Mysen, Askim og Trøgstad. Her kombineres følelsen av landlig ro med tilgang til nødvendige fasiliteter og servicetilbud. Alt i alt er dette et område for dem som ønsker å bo landlig og romslig, med naturen tett på og samtidig ha enkel tilgang til kommunale tilbud og tilknytning til regionen for øvrig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig og landlig tomt i rolige omgivelser. Tomten er i hovedsak flat og fremstår som velholdt og praktisk tilrettelagt. Den er opparbeidet med plenarealer, beplantning med prydbusker og trær, samt gruslagt adkomst og oppstillingsplasser. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein, noe som gir et ryddig og representativt uttrykk. Omkringliggende landskap består av dyrket mark, skogholt og åpne grønne arealer, som bidrar til en skjermet og solrik beliggenhet. Uteområdet gir rikelig plass til lek, hagebruk og rekreasjon. Eiendommen har adkomst via gruset innkjørsel fra offentlig vei, og det er godt med parkeringsmuligheter på egen grunn. På tomten står også et stort uthus/låvebygg med et areal på ca. 194 m<sup>2</sup>, som gir gode lagrings- og bruksområder tilpasset eiendommens karakter.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

|          |      |               |
|----------|------|---------------|
| Kjøpesum | År   | Type          |
| 0        | 2024 | Skifteoppgjør |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                 |            |           |                 |       |         |
|--------------------------------------------|------------|-----------|-----------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                | Dato       | Kommentar | Status          | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                              | 05.05.2025 |           | Gjennomgått     |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse                           |            |           | Fremvist        |       | Nei     |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse   |            |           | Eksisterer Ikke |       | Nei     |
| Byggemeldte tegninger                      |            |           | Ikke vist       |       | Nei     |
| Meglerpakke/kommunali nfo                  |            |           | Fremvist        |       | Nei     |
| Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør | 11.04.2025 |           | Innhentet       |       | Ja      |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.06.2025 |           |

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. Straktiltak 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

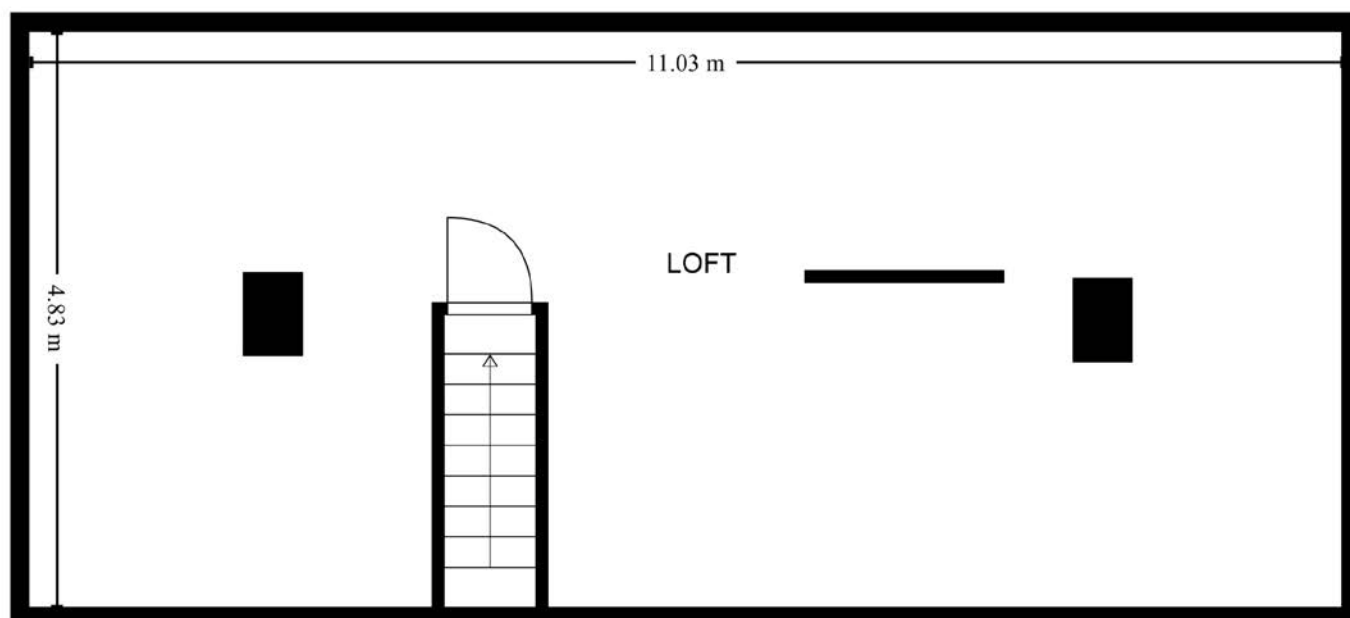
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE5113>

## 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

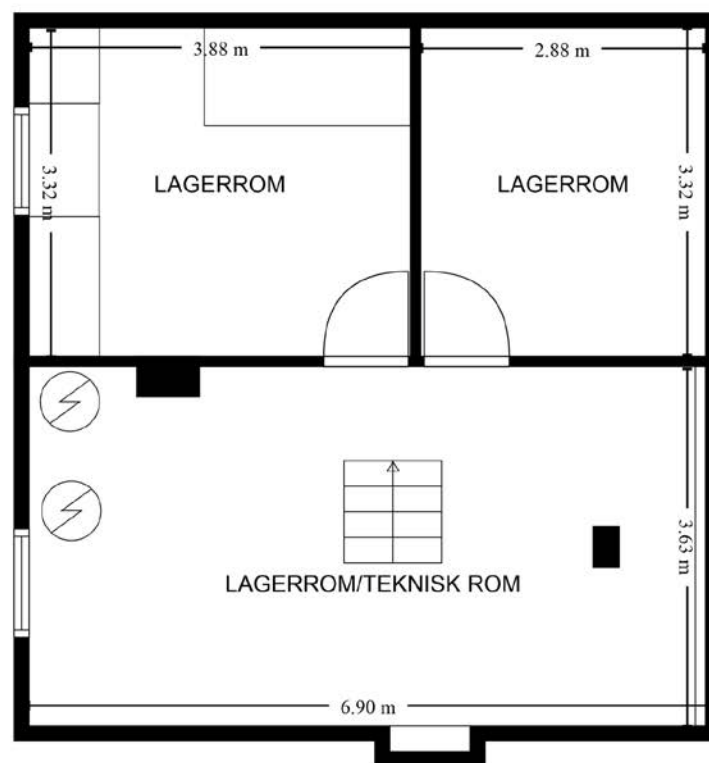
BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
LOFT  
BRA-I: MÅLBART AREAL 18 KVM



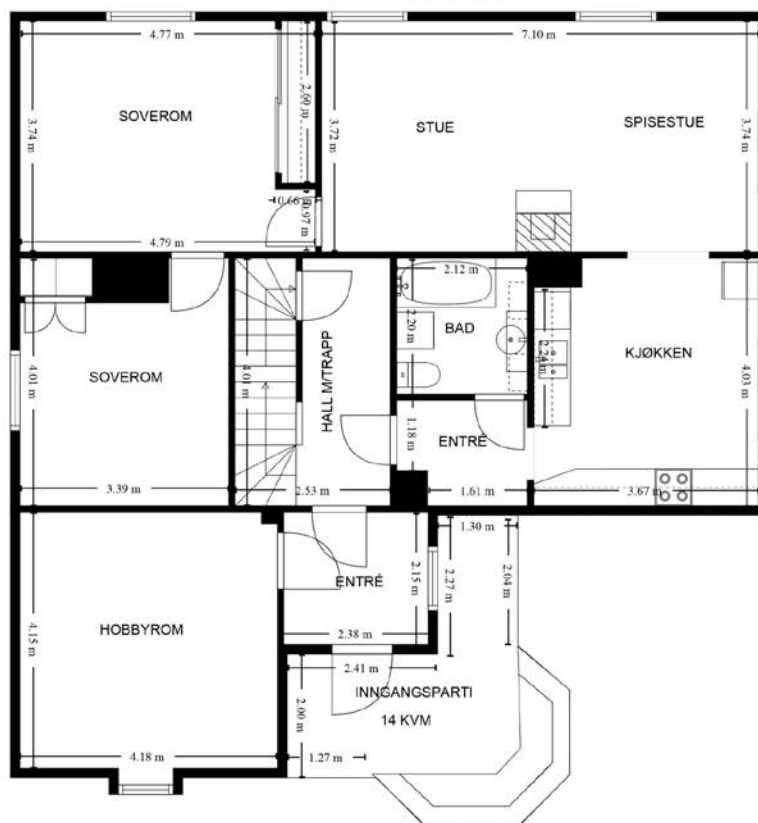
BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
2. ETASJE  
BRA-I: 113 KVM



BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
KJELLER  
OPPMÅLT AREAL 47 KVM  
IKKE MÅLBART PGA LAV TAKHØYDE (165CM)



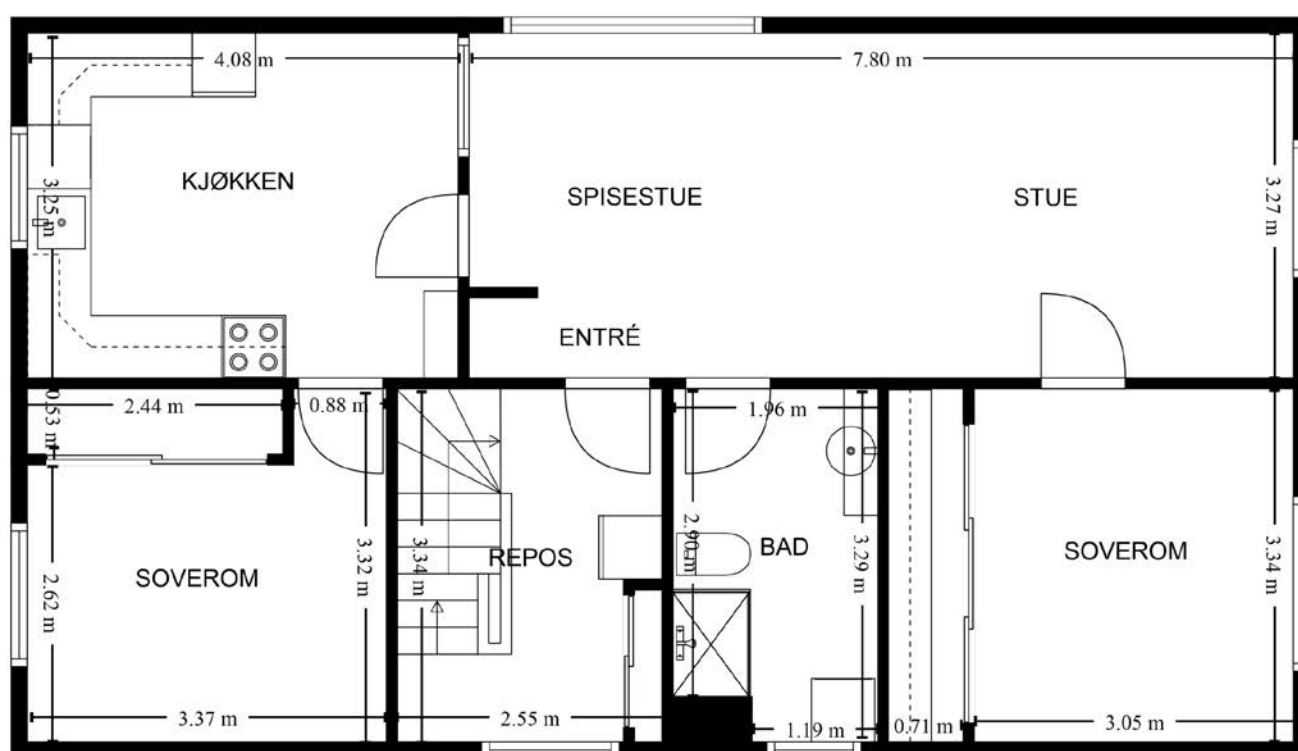
BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
1. ETASJE  
BRA-I: 35 KVM  
BRA-I: 83 KVM (LEILIGHET)



BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD

3.ETASJE

BRA-I: 80 KVM



BÅSTADVEIEN 625 1866 BÅSTAD  
2. ETASJE  
ALTERNATIV PLANTEGNING MED HYBEL



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Notar Oslo Sentrum |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 17-0051/25         |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Bjørn Berntsen |

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Gateadresse     |        |
| Båstadveien 625 |        |
| Poststed        | Postnr |
| BÅSTAD          | 1866   |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0051/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BB

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Filer

[Kontrollskjema.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Filer

[El\\_kontroll\\_2016.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader på gårdsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Inngangsparti med overbygg. Støpte gunnmur, la drenering, murte opp lecavegger, monterte lecaplank + membran + 2 cm murpuss + 2 lag takpapp, satte opp overbygg i reisverk og la takplater.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i første etasje er utleid til September 2025.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det ble montert 6 stk Radonmålere i 3 måneder.

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

Årsmiddelverdi 30

Filer

[Radonmåling 2014.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble bygget på 1930 tallet og ingen dokumenter er å finne på kommunen i dag.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Bjørn Berntsen | 1a0bf45d7c107b0a37625<br>86fa835d05a40bf2b14 | 19.06.2025<br>08:57:49 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 17-0051/25

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

## Radonmåling med sporfilm

(Str levernHefte 3- Oktober 1998 og SSI:s metodebeskrivelse i2005:01 nr 1)

### Målested

FRISKEROM

FRISKE ROM AS

att MORTEN ANDERSEN

POSTBOKS 11

N-3113 TØNSBERG

NORGE

BJØRN BERNTSEN

BÅSTADVEIEN 625

1866 BÅSTAD

### Rapportadresser:

FRISKE ROM AS att MORTEN ANDERSEN POSTBOKS 11 N-3113 TØNSBERG

Ankommet: 2014-04-25

Etsing: 140425-4

Beregnet: 2014-05-19

### Data over eiendommen

Gårdsnummer: 158

Ventilasjon: PASSIV SELVTREKK

Husholdningsvann: KOMMUNALT VANN

Bruksnummer: 35

Besøk av f gfolk: NEI

Boligtype: TOMANNSBOLIG

Byggeår: 1940

Fundamentering: KJELLER

Ombygnings r: 2008

| Filmnr  | Type rom  | Etasje | M lin<br>g | M lin<br>g | (se baksiden)<br>Målte verdier<br>Bq/m <sup>3</sup> |  rs-<br>middel<br>-verdi |
|---------|-----------|--------|------------|------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
|         |           |        |            |            |                                                     |                          |
| 1182906 | STUE      | 2      | 2014-01-26 | 2014-04-21 | 40 +/- 10                                           | 30                       |
| 1182907 | GANG      | 2      | 2014-01-26 | 2014-04-21 | 40 +/- 10                                           | 30                       |
| 1182908 | SOVEROM 2 | 1      | 2014-01-26 | 2014-04-21 | 50 +/- 10                                           | 40                       |
| 1182981 | SOVEROM 1 | 1      | 2014-01-26 | 2014-04-21 | <30 +/- 0                                           | <30                      |
| 1182982 | STUE      | 1      | 2014-01-26 | 2014-04-21 | <30 +/- 0                                           | <30                      |
| 1182983 | KJØKKEN   | 1      | 2014-01-26 | 2014-04-21 | 40 +/- 10                                           | 30                       |

### Merknader:

Konsentrasjonen av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m. mellom ulike år avhengig av værtype, bovaner mm. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdi være mellom 0 og 40% høyere eller lavere enn den ovenfor angitte  rsmiddelverdi. Angitt verdi er allikavel den mest sannsynlige.

### M lerapporten godkjend:

2014-05-20 08:07:31

Herved bevitnes at m leinstruksjonene er fulgt (se baksiden):

BJØRN BERNTSEN

Maria H ggmark

Analysansvarig MRM Konsult AB

M lestedansvarig

Rapporten er passordsignert i datasystemet.

Denna rapport f r endast  terges i sin helhet, om inte SWEDAC och utf rdande laboratorium i f rv g skriftligen godk nt annat.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | GRANMO     | Beregnet areal          | 1074.7           |
| Etablert dato  | 07.07.1931 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 02.01.2025 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- |                                               |                                                   |                                                          |                                                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst  | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforurensning               | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing       | <input type="checkbox"/> Kulturminne                     |                                                     |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert           | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket        | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.   | Frist fullføring: <input type="text"/>              |
| <input type="checkbox"/> Har fester           | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd      | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/>                 |

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                          | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                            | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 758/35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.              | 21.09.2021<br>15.10.2021 | J21/5840                    | Tinglyst<br>15.10.2021    | 758/6 (-111527,9), 758/372 (111527,9)<br>757/8, 757/38, 757/41, 758/1, 758/4, 758/11, 758/32, 758/35,<br>758/41, 758/46, 758/51, 758/57, 758/58, 758/88, 758/158,<br>758/165, 758/166, 758/167, 758/276, 758/294, 758/295,<br>758/296, 758/297, 758/298, 758/300, 758/301, 758/302,<br>758/303, 758/304, 758/305, 758/306, 758/307, 758/312,<br>758/316, 758/317, 758/319, 758/322, 758/324, 758/325,<br>758/330, 758/331, 758/332, 758/333, 758/334, 758/335,<br>758/336, 758/337, 758/338, 758/339, 758/340, 758/341,<br>758/342, 758/342/0/1, 758/342/0/2, 758/343, 758/344, 758/346,<br>758/347, 758/348, 758/349, 758/350, 758/351, 758/352,<br>758/353, 758/354, 758/355, 758/356, 758/357, 758/358,<br>758/359, 758/360, 758/361/0/1, 758/361/0/2, 758/362, 758/363,<br>758/364, 758/365, 758/366, 758/367, 758/368, 758/370,<br>758/371, 760/1, 780/2 |
| Omnummerering<br>Omnummerering                            | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 758/35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing                              | 24.08.2018<br>24.08.2018 | 17/1261                     | Tinglyst<br>24.08.2018    | 0122-158/43, 0122-158/52 (-128,2), 758/35 (879,8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Oppmålingsforr. | 14.06.2018<br>15.08.2018 | 17/1261                     |                           | 0122-158/43, 0122-158/52, 758/6, 758/35, 758/46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Oppmålingsforr. | 14.06.2018<br>16.08.2018 | 17/1261                     |                           | 0122-158/43, 0122-158/52, 758/6, 758/35, 758/46, 758/51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                | 07.07.1931               |                             |                           | 758/6, 758/35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerkнад |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6620542.19 | 629137.67 | 0 | Ja     | 1074.7     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID         | Rolle<br>Andel    | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| ARTJOMOVA NATALIJA | Hjemmelshaver (H) | BÅSTADVEIEN 625     | Utflyttet (U)      |

|                                 |                          |                                     |            |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| F090685*****                    | 1/6                      | 1866 1866 BÅSTAD                    |            |
| BERNTSEN BJØRN<br>F180356*****  | Hjemmelshaver (H)<br>2/3 | BÅSTADVEIEN 625<br>1866 1866 BÅSTAD | Bosatt (B) |
| JERSOVS ANDREJS<br>F240476***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/6 | LØKKEKROKEN 40<br>1815 1815 ASKIM   | Bosatt (B) |

## Adresser

### Vegadresse: Båstadveien 625

### Adressetilleggsnavn:

|            |             |           |                             |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------|
| Poststed   | 1866 BÅSTAD | Kirkesogn | 02030503 Trøgstad og Båstad |
| Grunnkrets | 1702 Olberg | Tettsted  | 93 Heiås                    |
| Valgkrets  | 4 TRØGSTAD  |           |                             |

### Vegadresse: Båstadveien 627

### Adressetilleggsnavn:

|            |             |           |                             |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------|
| Poststed   | 1866 BÅSTAD | Kirkesogn | 02030503 Trøgstad og Båstad |
| Grunnkrets | 1702 Olberg | Tettsted  | 93 Heiås                    |
| Valgkrets  | 4 TRØGSTAD  |           |                             |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 147203454  |     | Tomannsbolig, horisontaldelt (122)  | Tatt i bruk (TB) |      |
| 2  | 147203446  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |      |

### 1: Bygning 147203454: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 2  |

### Bygningsstatushistorikk

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

### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Båstadveien 625 | H0201    | 758/35  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |
| Bolig | Båstadveien 625 | H0101    | 758/35  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|

|     |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 147203446: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus     | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk        |            | 20.04.2007 |
| Endre bygningsdata | 05.12.2022 | 05.12.2022 |
| Endre bygningsdata | 26.01.2023 | 26.01.2023 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 758/35  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

# SLUTTKONTROLLSKJEMA

Kunde Bjørn Berntsen Adresse BÅSTADVN 625

Ordrenr \_\_\_\_\_ Type arbeid (ny installasjon, utvidelse, vedlikehold m.m)

Monør Stein Wettre Saksbehandler SW

Type inntakskabel 3x50 Al Forlegningsmåte C

Type kortslutningsvern MAST Type overbelastningsvern 3x63 Aup

Spenningsystem: IT ☒ TN ☐ Vurdering av jobben basert på bruk og brukere av anlegget foretatt? 

|   |   |
|---|---|
| J | N |
|   |   |

Hoved isolasjonsovervåking: Bryter 30 mA Varsler ☐ Hovedjordleder tverrsnitt 16 mm<sup>2</sup>

Type jordelektrode Spyd ☐ Fundament ☒ Bånd ☐ Er "everksjord" tilkoblet anlegget? 

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| J | N                                   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> |

Kortslutningsverdier ved inntakspt.: Ikmax \_\_\_\_\_ kA Ikmin \_\_\_\_\_ kA Jfs: \_\_\_\_\_ mA

Jordfeilbrytere 30mA montert på alle kurser med forhøyet fare? JA ☒ NEI ☐

Samsvarserklæringer fra andre leverandører (tavle, ventilasjon m.m) er mottatt? Svar: NEI

Når Ikmax er < 10kA og Ikmin er > 0,5kA kan tabell på hva slags vern, dimensjon, lengde og forlegnings måte levert av vår vernleverandør brukes. Vernleverandør: Kløkner Nøller og Søn

Utover dette skal en vurdering foretas av saksbehandler. (vern, lengde og dimensjon)

Avvik noteres (beskjed til saksbehandler):

Arbeidsbeskrivelse: MONTERT 2JTK JIKRINGSKAP KOMPLETT

## Visuell inspeksjon

|                                                                    | J                                   | N                                   |                                                | J                                   | N                        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Er det montert 30mA jordfeilbr. på alle utsatte kurser i anlegget? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Er alle vern riktig valgt og justert?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er kabler/ledninger valgt og lagt etter stømføringsevne?           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Er alt utstyr funksjonsprøvd og i orden?       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er hovedjord og utjevningsforbindelser sjekket?                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Er brannetting foretatt?                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er alt med jording i orden?                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Er IP grad på utstyr i orden?                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er alle koblinger gått over med tanke på varmgang?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Er alt relevant utstyr/anlegg merket?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er kunde gjort kjent med anleggets funksjonalitet?                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Er alle "bruksanvisninger" for montasje fulgt? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Er event. forandringer rettet på tegninger m.m?                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Er tavle/skap bygd etter "tavlenormen"?        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                    |                                     |                                     | Har skjult varmeanlegg 30mA jordfeilbryter?    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Måling/prøving

Overgangsmotstand jordelektrode \_\_\_\_\_  $\Omega$

Isolasjonsmotstand (megger)  $\infty$  M $\Omega$

Kontinuitet målt Ja ☒ Nei ☐

Polaritet (TN og industri) 

|   |   |
|---|---|
| J | N |
|   |   |

Effektbryter justert 

|   |   |
|---|---|
| J | N |
|   |   |

Alle jordfeilbrytere/varsler testet ☒

|   |   |
|---|---|
| J | N |
|   |   |

Oversikt over kurser med jordfeilbryter og målte kortslutningsstrømmer på neste side!!!

Anvendte normer: NEK 400/2002 ☒ Andre:

Andre opplysninger:

Stein Wettre Elektro  
Tlf. 69883686 Mob. 91181930

18-11-08  
Dato

Stein Wettre  
Underskrift monør

II etasje - Stein Wettre Elektro



## 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Om bygningene er byggeanmeldt:                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

**Merknad:**  
Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i våre arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

| Planopplysninger:       | Navn:                                                        | Formål:                     | Vedtaksdato:            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Reguleringsplan         | Id 012249810002<br>Gang- Sykkelveg Heiås-Venta               | Annen veigrunn<br>Kjøreveg  | 08.09.1986              |
| Bebyggelsesplan         |                                                              |                             |                         |
| Kommunedelplan          |                                                              |                             |                         |
| Kommuneplan             | Kommuneplanens arealdel<br>PlanID 3014202101                 | Boligbebyggelse, Nåværende. | Periode:<br>2024 - 2035 |
| Uregulert               | <input type="checkbox"/>                                     |                             |                         |
| Reguleringsbestemmelser | <input checked="" type="checkbox"/> 012219810002, 3014202101 |                             |                         |

**Mulig inngrep på Reguleringsplan:** Den største delen av eiendommen er uregulert.

**Mulig inngrep på Kommuneplan:**  
I kommuneplanens bestemmelse § 4.8 Byggegrenser langs vei, står det: Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.  
Bokstav b): Langs Rv22 gjelder en byggegrense på 50 meter.  
Eventuelle byggetiltak på eiendommen er avhengig av søknad om, og innvilgelse av, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse.

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

**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.

BERNTSEN BJØRN  
Båstadveien 625

1866 BÅSTAD



Trøgstad Elverk AS  
Skolev. 6, 1860 TRØGSTAD  
Telefon: 69824950  
Telefax: 69824955  
Epost: oystein.evenby@trogstad-elverk.no  
Hjemmeside:  
Org.nr.:

Deres ref.:

Vår ref.:

Øystein Evenby

Saksnr.:

2955

Kontrolltype:

PERIODISK

Dato:

17.06.2016

## Vedrørende utbedring av feil/mangler i henhold til kontrollrapport

Vi viser til tidligere utsendt korrespondanse vedrørende kontroll av Deres elektriske anlegg, anleggsnr. 005400001-002 og tilbakemelding om utbedring av feil/mangler fra Deres elektroinstallatør.

Anleggsadressen er Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD.  
Kontrollen ble utført den 31.05.2016.

Vi ønsker med dette å informere Dem om at tilbakemeldingen om utbedring av feil/mangler betraktes tilfredsstillende med de kommentarer som er gitt. Saken avsluttes fra vår side.

Med hilsen  
Trøgstad Elverk AS

Øystein Evenby  
Salg/Tilsyn

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.



## Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: 6968 10 00

Utskriftsdato: 07.05.2025

### Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|            |                              |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3118                         | Gårdsnr. | 758 | Bruksnr. | 35 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD |          |     |          |    |          |  |             |  |

#### Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig i våre arkiver.



#### 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.



# Indre Østfold brann og redning IKS

**Adresse:** Postboks 154, 1851 Mysen**Telefon:** 91590005

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

| Kommunenr. | 3118 | Gårdsnr. | 758 | Bruksnr. | 35 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
|------------|------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|

|                       |             |                           |                              |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 86747273    | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                        |
| <b>Bygningsnummer</b> | 147203454   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0201                        |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD |

### Situasjon

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

### Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|------|-----------|--------|
|            |      |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |      |
|---------------------------------|------|------------------------------|------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type |
| -                               |      | -                            |      |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 86747273

|                       |             |                           |                              |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 86747272    | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                        |
| <b>Bygningsnummer</b> | 147203454   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                        |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD |

## Situasjon

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

## Ildsteder

| Plassering | Type   | Produsent | Modell |
|------------|--------|-----------|--------|
|            | Vedovn |           |        |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 13.08.2020                      | Tilsyn | 10.02.2020                   | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 86747272*

|                       |             |                           |            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 6450740002  | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 147203446   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6450740002.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 02.05.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|            |                              |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3118                         | Gårdsnr. | 758 | Bruksnr. | 35 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD |          |     |          |    |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--|
| Id             | 3014202101                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune                                                                                                                                                                                                    |                           |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                       |                           |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                     |                           |  |
| Ikrafttredelse | 06.02.2024                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a> |                           |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 075 m <sup>2</sup>      |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                     | Boligbebyggelse,Nåværende |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                    | B                         |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| Id   | 012219810002                |
| Navn | Gang- sykkelveg Heiås-Venta |

|                       |                           |                   |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan     |                   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan |                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 08.09.1986                |                   |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>           | 12 m <sup>2</sup> |
|                       | <b>Formål</b>             | Annen veigrunn    |
|                       | <b>Delareal</b>           | 1 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>Formål</b>             | Kjørevei          |



## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

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

|                                 |     |      |    |      |  |      |                |      |  |      |  |
|---------------------------------|-----|------|----|------|--|------|----------------|------|--|------|--|
| Matrikelnummer / GID og adresse |     |      |    |      |  |      | Kommunenummer: |      |  | 3118 |  |
| Gnr:                            | 758 | Bnr: | 35 | Fnr: |  | Snr: |                | Anr: |  | Lnr: |  |

| Gateadresse:    | Postnr.: | Poststed: |
|-----------------|----------|-----------|
| Båstadveien 625 | 1866     | Båstad    |

| Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                 |                                                                                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vann                                              | 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"/>                |
|                                                   | Avløp / Kloakk<br><i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i><br><input checked="" 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 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 type="checkbox"/>             |
| Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.                                                           | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |

| Annet - Kommentar |
|-------------------|
| <br><br>          |

Indre Østfold Kommune, 02.05.2025



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|            |                              |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3118                         | Gårdsnr. | 758 | Bruksnr. | 35 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD |          |     |          |    |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 7 893,00 kr            |
| Sum        | 7 893,00 kr            |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                                | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-------------------------------------|----------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet  | 2 stk    | 3 393,00 kr | 1/1   | 0 %        | 6 786,00 kr | 2 827,50 kr       |
| Renovasjonsbeholder 240L restavfall | 1 stk    | 2 472,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 472,00 kr | 1 030,00 kr       |
|                                     |          |             |       | Sum        | 9 258,00 kr | 3 857,50 kr       |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                              |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                         | <b>Gårdsnr.</b> | 758 | <b>Bruksnr.</b> | 35 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

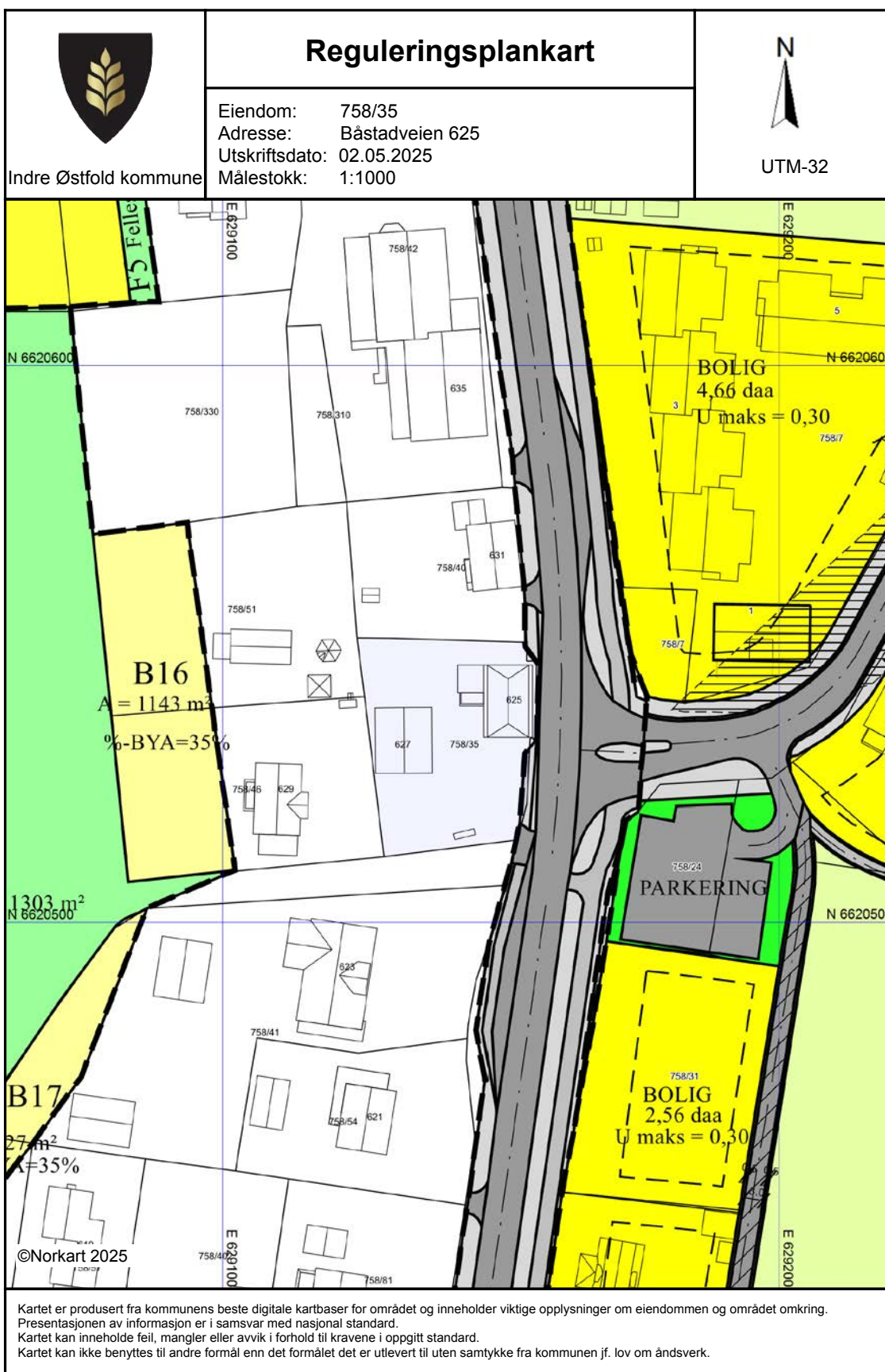
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 9 594,76 kr            |
| Feiing     | 459,12 kr              |
| Vann       | 7 254,93 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>17 308,81 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                           | Grunnlag   | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år   |
|--------------------------------|------------|-------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Brannforebyggende avgift       | 1 stk      | 495,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 495,00 kr           | 206,25 kr           |
| Vann a konto i år              | 178 m3     | 29,88 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 317,75 kr         | 2 191,45 kr         |
| Forbruk vann i fjor            | 178 m3     | 29,75 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 295,50 kr         | 5 295,50 kr         |
| Vann innbetalt a konto i fjor  | -121.78 m3 | 29,75 kr    | 1/1   | 0 %        | -3 622,90 kr        | -3 622,90 kr        |
| Vannabonnement pr boenhet      | 2 stk      | 2 256,25 kr | 1/1   | 0 %        | 4 512,50 kr         | 1 880,19 kr         |
| Avløp a konto i år             | 178 m3     | 37,63 kr    | 1/1   | 0 %        | 6 697,25 kr         | 2 759,94 kr         |
| Forbruk avløp i fjor           | 178 m3     | 40,25 kr    | 1/1   | 0 %        | 7 164,50 kr         | 7 164,50 kr         |
| Avløp innbetalt a konto i fjor | -121.78 m3 | 40,25 kr    | 1/1   | 0 %        | -4 901,56 kr        | -4 901,56 kr        |
| Avløpsabonnement pr boenhet    | 2 stk      | 2 642,50 kr | 1/1   | 0 %        | 5 285,00 kr         | 2 202,06 kr         |
|                                |            |             |       | <b>Sum</b> | <b>26 243,04 kr</b> | <b>13 175,43 kr</b> |

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



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



## Tegnforklaring

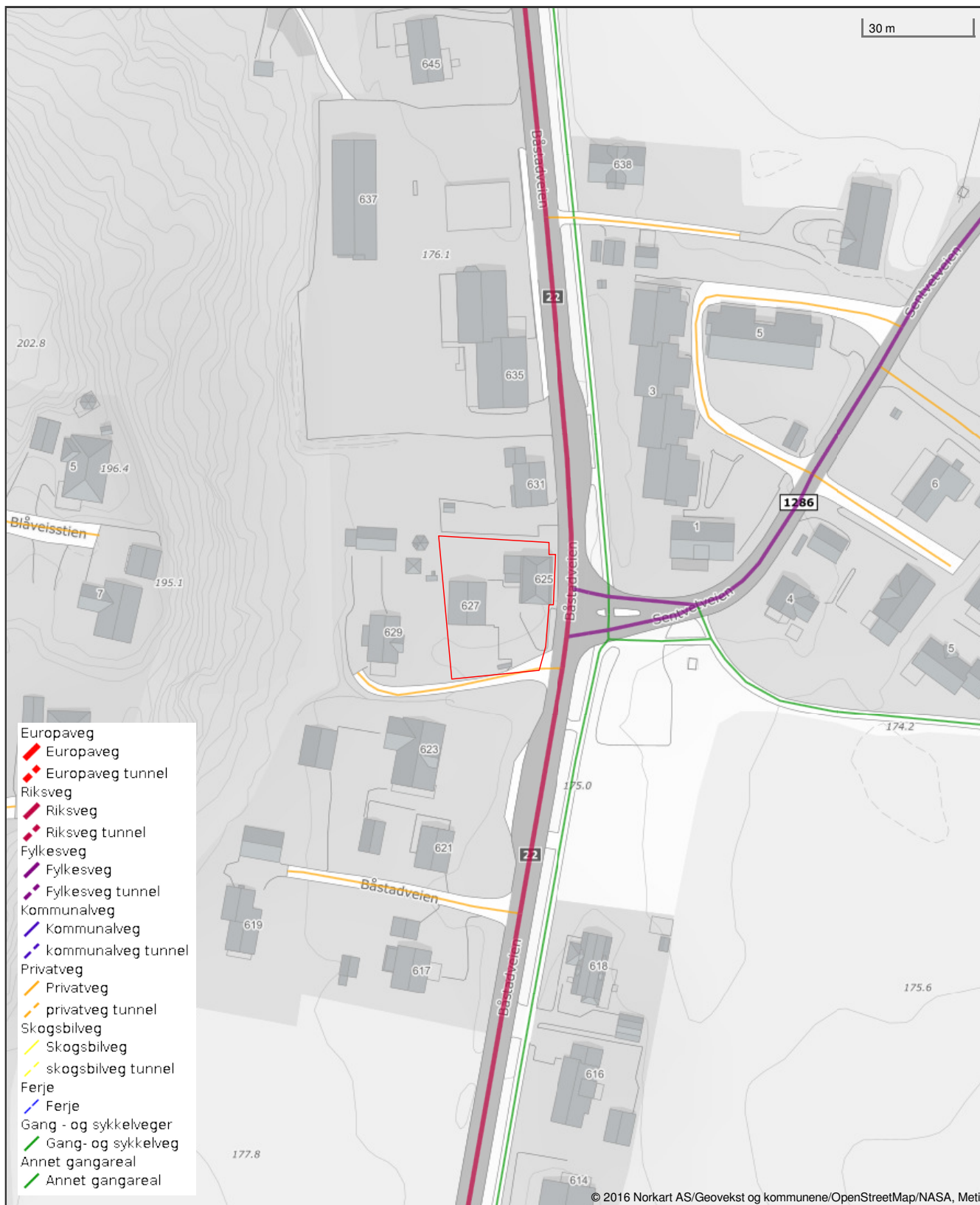
### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

## Vegstatuskart for eiendom 3118 - 758/35//



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

# Nabolagsprofil

Båstadveien 625 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Enslige**

## Offentlig transport

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 🚶 Heiås                  | 0 min 🚶     |
| Linje 401, 466, 477, 490 | 0 km        |
| 🚆 Slitu stasjon          | 17 min 🚶    |
| Linje R22                | 17.6 km     |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 1 t 7 min 🚶 |

## Skoler

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Båstad skole (1-7 kl.)           | 15 min 🚶 |
| 116 elever, 9 klasser            | 1.4 km   |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min 🚶  |
| 185 elever, 8 klasser            | 7.9 km   |
| Mysen videregående skole         | 20 min 🚶 |
| 800 elever, 50 klasser           | 18.3 km  |
| Askim videregående skole         | 24 min 🚶 |
| 850 elever, 47 klasser           | 22.5 km  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

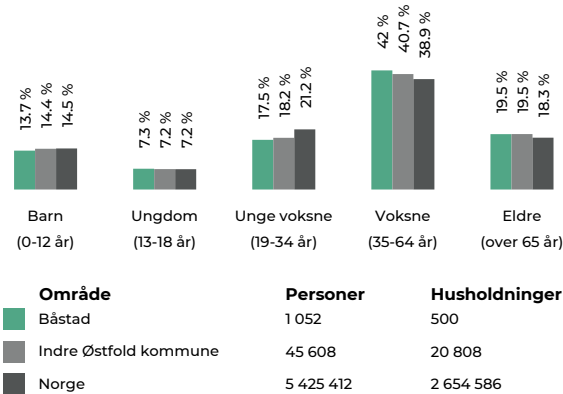
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Båstad barnehage (1-5 år)       | 16 min 🚶 |
| 82 barn                         | 1.4 km   |
| Skjønhaug barnehage (1-5 år)    | 8 min 🚶  |
| 80 barn                         | 8 km     |
| Kirkestallen barnehage (0-5 år) | 8 min 🚶  |
| 38 barn                         | 8 km     |

## Dagligvare

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Bunnpris Båstad                       | 3 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.3 km  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

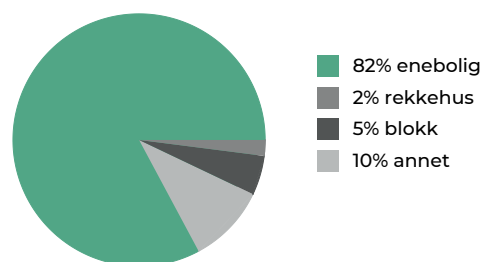
## Gateparkering

Lett 79/100

## Sport

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| ⚽ Båstad idrettsplass     | 15 min 🚶 |
| Fotball                   | 1.4 km   |
| ⚽ Båstad skole            | 16 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.4 km   |
| 🏊 Sporty Fitness          | 7 min 🚶  |
| 🏊 Mudo Mysen              | 20 min 🚶 |

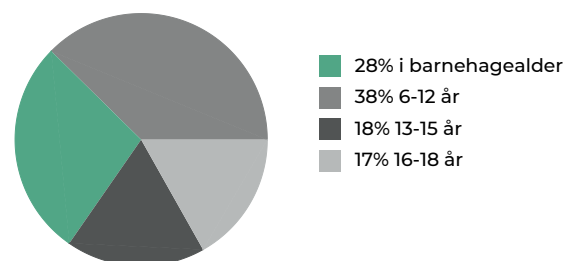
## Boligmasse



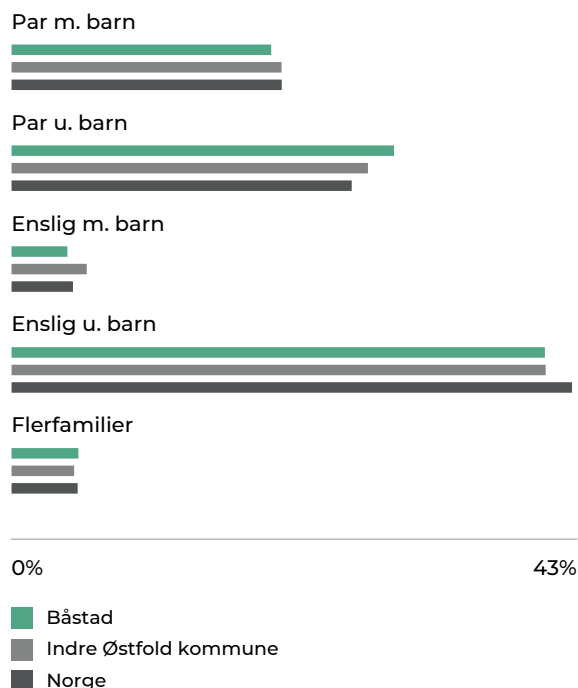
## Varer/Tjenester

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 📍 Morenen Kjøpesenter | 16 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Trøgstad   | 7 min 🚶  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

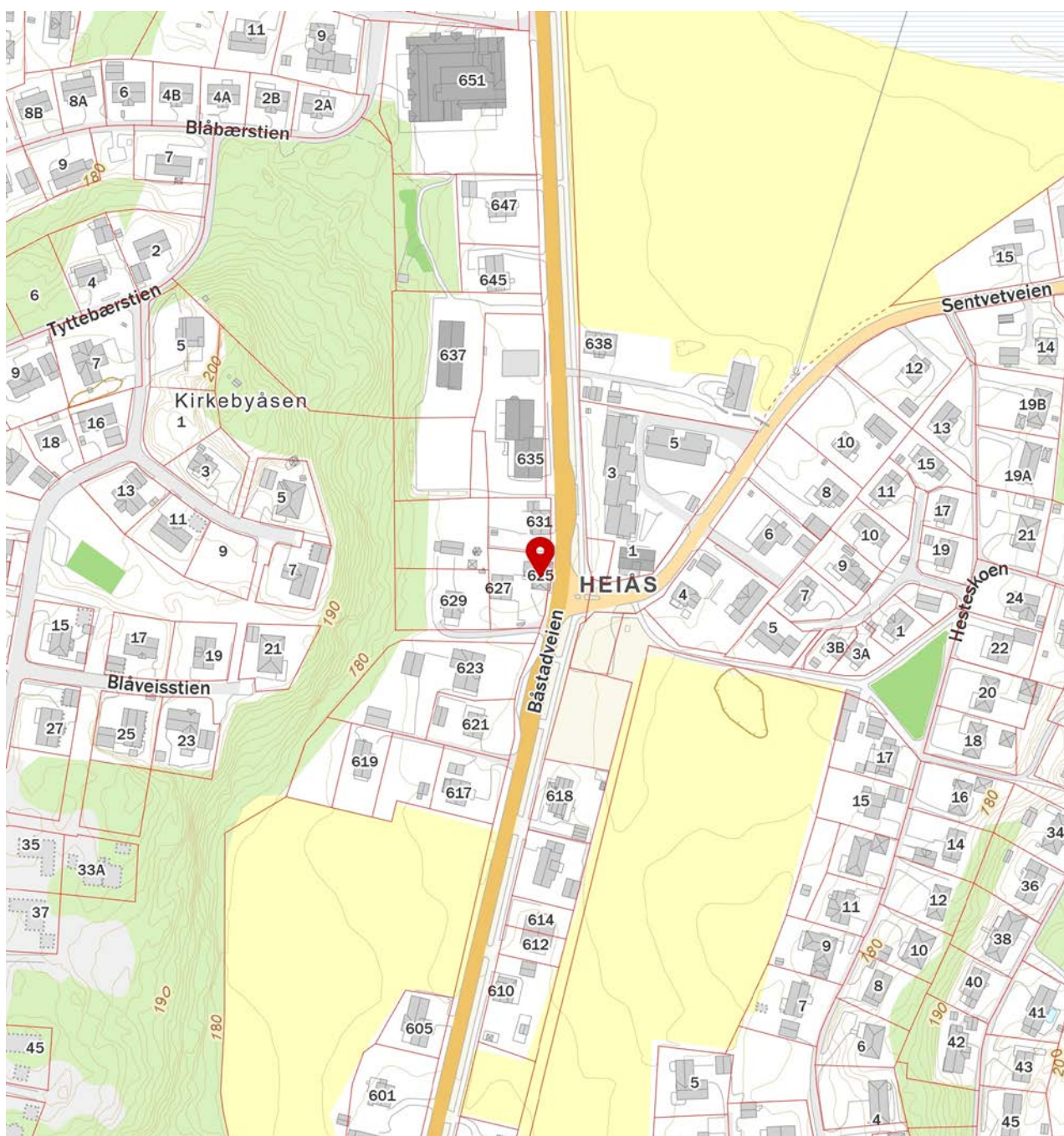
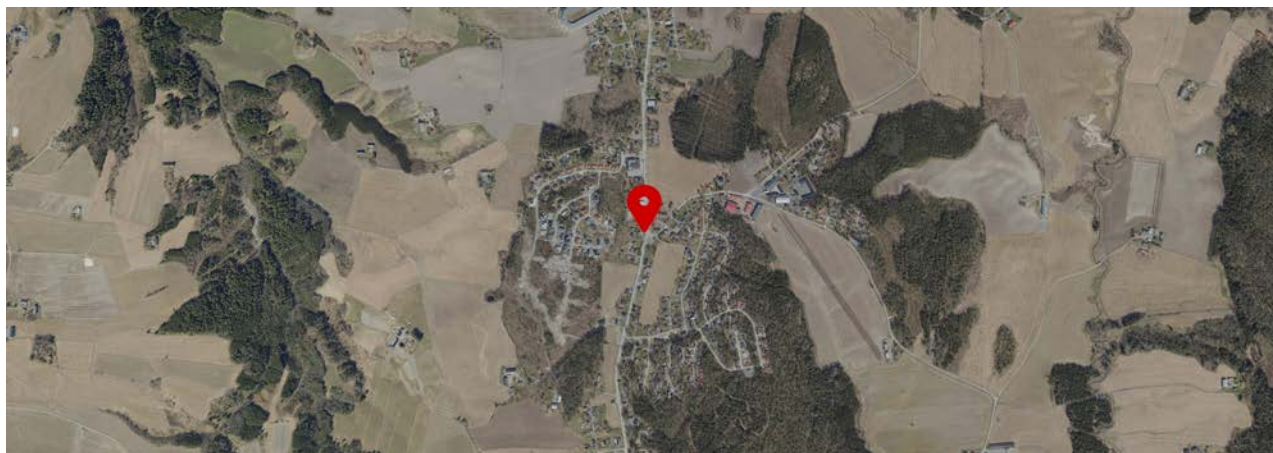


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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 esignatur, 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. Nor-malt 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 for-behold. 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0051/25

Adresse: Båstadveien 625, 1866 BÅSTAD, gnr. 758, bnr. 35  
i Indre Østfold kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.12.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)