



VETHEVEIEN 1

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	33
Tekniske dokumenter	47

# VELKOMMEN TIL

## Vetheveien 1

---

Enebolig over to plan med god plass og funksjonell planløsning. Eiendommen har en romslig tomt som gir gode utearealer og flere bruksmuligheter, som hage, parkering eller uteplass.

Boligen har en stor terrasse med adkomst fra stuen - et fint område for utemøbler. Under terrassen ligger en romslig garasje med god lagringsplass og praktisk adkomst. Store porter og mange muligheter!

Kjøkkenet har god benke- og skaplass samt plass til spisegruppe. Stuen er lys med flere møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen.

Det er tre soverom i boligen, hvorav to ligger i 2. etasje og ett i 1. etasje. Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2023 og har moderne løsninger med flislagte overflater, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til skole.



*Rikke Emilia Andersson*

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

970 14 223

ria@askeiendomsmegling.no







# NØKKELINFO

## Vetheveien 1

---

Prisantydning	3 190 000
Omkostninger	99 640
Totalpris	3 270 295
Bruksareal	205 m <sup>2</sup>
BRA-i	141 m <sup>2</sup>
BRA-e	64 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eier
Byggeår	1925
Tomt	1 328 m <sup>2</sup> eiet tomt



















































# EIENDOMMEN

Innholdsrik enebolig med stor garasje del med porter.  
Sentralt i Båstad. Stor tomt. 3 soverom. Romslige  
uteplasser!

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 205,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 141,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 64,0 m<sup>2</sup>

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

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 90,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Boligen består av:

1 etasje:

Kjøkken, stue, soverom, bad, wc og gang

2 etasje:

2 soverom og gang

u-etasje:

Garasje

### Standard

Innholdsrik enebolig med stor garasje:

Boligen har vært bygd på i 2 omganger, i 1964 og 1973.

### Kjøkken:

Lyst og romslig kjøkken med svært god benke- og oppbevaringsplass, samt plass til en hyggelig spisegruppe.

Innredningen fra 2010 (IKEA) har klassiske, profilerte fronter i en lys tone og laminerte benkeplater som gir et tidløst og praktisk uttrykk.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer - komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Den nedsenkede kjøkkenvasken i rustfritt stål gir et rent preg, og ventilatoren er praktisk plassert over koketoppen med avtrekk ført ut i det fri. Veggen mellom overskap og benk er beskyttet med fuktbestandige plater, som er lette å holde rene.

### Stue:

Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet byr på flere møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse.

### Soverom:

Boligen har totalt tre romslige soverom - to i 2. etasje og ett i 1. etasje. Alle rommene har god plass til både seng og garderobeløsning

### Bad:

Lekker bad i 1. etasje, rehabilitert i 2023, med moderne og delikate materialvalg.

Rommet har flislagte overflater på både vegger og gulv, og gir et stilrent og tidløst uttrykk.

Servantinnredningen har mørktonede fronter med overhengende speil og integrert belysning.

I hjørnet finner du en romslig dusjsone med glassdører, utstyrt med både regnfallshode og håndholdt dusj.

Badet har vegghengt toalett, opplegg og plass til

vaskemaskin, samt downlights i himlingen og elektriske varmekabler som gir behagelig gulvvarme.  
Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i veggen.

#### WC:

Stilrent toalettrom med moderne uttrykk, innredet med vegghengt toalett og elegant servantinnredning med mørktonede fronter. Over servanten er det speil med integrert belysning som gir et lunt og behagelig lys. Rommet har varmematte i gulvet for ekstra komfort, og ventilasjon via elektrisk vifte. Utgang til hage også via toalettrommet.

#### Overflater:

##### 1. etasje:

Gulv: Belegg og parkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel og malte plater.

##### 2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Mdf-panel og malte plater.

Himlinger: Malte plater og mdf-panel.

#### Diverse:

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 200 liter, fra 2023.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elbillader i garasje.

#### Byggemåte

Enebolig med underetasje, 1. etasje og 2. etasje.

Bygningen ble oppført i 1925, tilbygget i 1975, 1983 og 2000.

Bygningen har grunnmur i murstein, betongstein og lettklinkerblokker.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i opprinnelig del. Reisverkskonstruksjon, med stående plank var vanlig ved oppføringstidpunktet.

Vegger er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein (eldre) på den eldste delen av boligen. Pappshingel over stue, uttrykk skiftet for ca. 20 år siden.

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970, og 1980-tallet. Byttet noen vinduer i 2010. Eldre, høyhengende vinduer i underetasje.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

#### Tilstandsrapport

Takstmann: Are Johan Moen

Takstfirma: Moen Takst AS

Dato for takst: 12.09.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

#### Veggkonstruksjon:

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

råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Takkonstruksjon/loft:

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Yttertaket har nedbøying.

Balkong, terrasser og rom under balkong: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

#### Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø.

#### Innvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Fuktsikring/drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Boligen har fått følgende TG2:

#### Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Nedløp og beslag:

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

#### Vinduer:

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

#### Dører:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Radon:

Det er ikke tatt radonmåling eller bygget med radonsperre.

#### Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige dører:

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

Bad 1 etg:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktet, arbeider er utført i egen regi. Mansjett er påvist utenfor klemring i sluket, men det er ikke påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken:

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

Toalettrom:

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

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avløpsrør:

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

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

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

EL:

På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll. 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.

Grunnmur og fundament:

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Terrengforhold:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

#### **Energimerking**

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul G er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Oppvarming**

Kombikamin i kjøkken, for ved- og parafinfyring.  
Luft/luft varmepumpe i stue (eldre).  
Elektriske varmekabler i bad.  
Varmematte i toalettrom.  
Ellers panelovner.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **Tomten**

1328,70 m<sup>2</sup> eiet tomt.  
Skrående og noe flat tomt med plenareal, grusplass og noe beplantning/hekk.

#### **Parkering**

Parkering skjer i stort garasjeanlegg eller på egen gårdsplass

#### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

#### **Området**

##### **Beliggenhet**

Tettstedet Båstad ligger ca. 9 kilometer nord for Skjønhaug.

Det er bussforbindelse til Lillestrøm og Oslo. Busstopp rett ved eiendommen.

I Båstad finnes det barnehage, barneskole, butikk, bensinstasjon, nye Trøgstad Sparebank Is-Arena (skøytehall) og Båstad Treningssenter.

Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

##### **Adkomst**

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Økonomi**

##### **Andre løpende kostnader**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strømforbruk

Husforsikring

Innboforsikring

Tv/internett - Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på forbruk

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør 19 583 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### **Norgespris**

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

#### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret :

Som primærbolig kr. 0,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 0,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 79 750,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

HELP Boligkjøperforsikring (1) kr 2 800,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 289 640,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Offentlige forhold**

##### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Ferdigattest er for tilbygg på bolig i 1974. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bolig i kommunens arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

##### **Kontroll av byggetegninger**

Det finnes ikke byggetegninger på hele bygget i kommunens arkiver.

Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Bygningstegning gjelder for utvidelse av garasje i underetasjen med takoverbygd terrasse over. Denne utvidelsen foregikk i 1964. Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig eller av ytterligere utvidelse av garasje i sørlig retning. Utvidelsen av garasje ble godkjent av

Bygningsrådet i Trøgstad kommune den 8. mai 1973. Det er oppført et tilbygg på sørsiden av boligdelen. Det finnes ikke søknadspapirer eller tegninger på dette tilbygget i kommunens arkiver.

### **Regulering**

Kommuneplan: boligbebyggelse nåværende.  
Reguleringsplan: annen veigrunn. kjørevei.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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.

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 e) Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygd strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 8 meter.  
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.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.  
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Utleie**

Det er ikke kjent at det er noe hinder i å leie ut hele eiendommen.

### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## **Om oppdraget**

### **Eiendommen**

Vetheveien 1  
736/13/0/0 i Indre Østfold

Type bolig: Enebolig

### **Selger**

Emilie Larsen Guldahl og Abass Al-Hatem

### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 21-25-0057  
Ansvarlig megler: Rikke Emilia Andersson  
+47 97 01 42 23  
ria@askeiendomsmebling.no

ASK Eiendomsmegling Indre Østfold  
Hjem Med Ask AS  
NO 934 923 197 MVA

#### **Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**

Hjem Med Ask AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Hjem Med Ask AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. Hjem Med Ask AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen per i dag er overbeheftet, og at handelen forutsetter at alle kreditorer frafaller sine

pant. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig. Dersom kreditorene nekter å frafalle pant, vil handelen ikke kunne la seg gjennomføre. I så tilfelle løses kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

#### **Øvrige kjøpsforhold**

##### **Overtagelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsest ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

##### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos

Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som

skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold

om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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 bygningsfagkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 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 forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få

avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke : 19 900,00

Oppgjørshonorar: 6 900,00

Tilrettelegging: 12 900,00

Visningshonorar pr. gang: 2 500,00

Andre gebyr selger: 1 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

### Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.11.2025

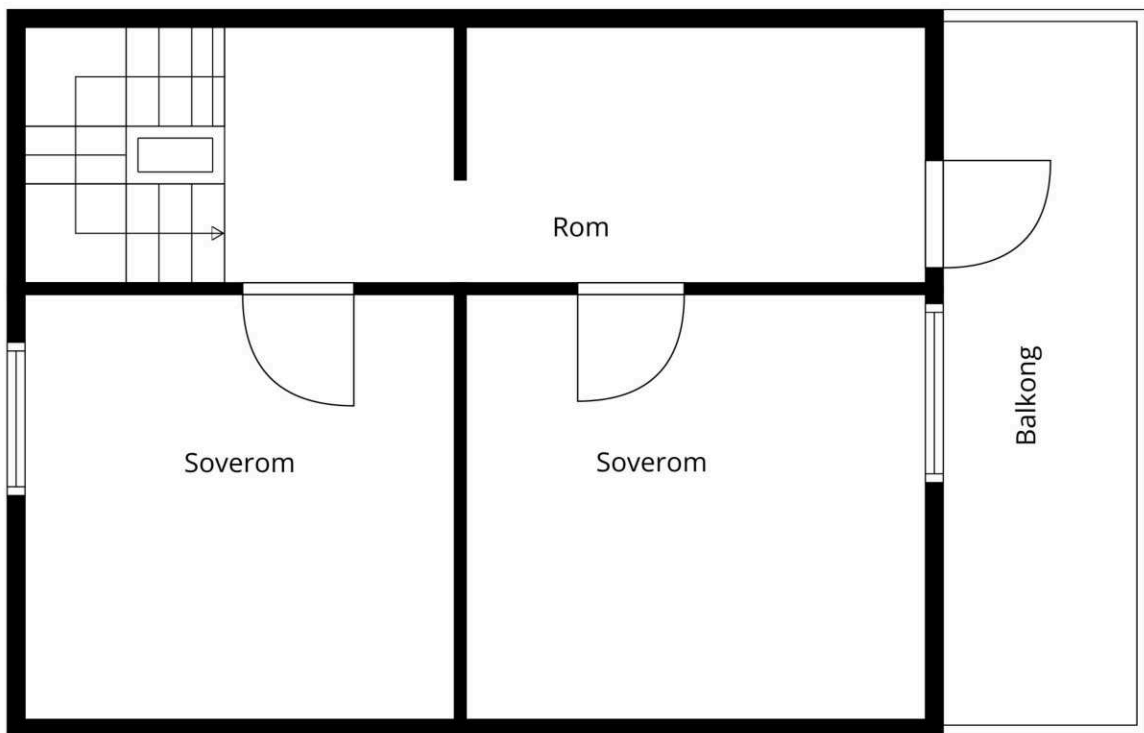
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



**FOTO**  
*etactera*

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





**FOTO**  
*eteters*

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





**FOTO**  
*etactera*

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



# TEKNISKE DOKUMENTER

Vetheveien 1

---

# Nabolagsprofil

Vetheveien 1 - Nabolaget Båstad - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



## Offentlig transport

Venta	1 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.1 km	
Skjønhaug torv	8 min
Totalt 10 ulike linjer	
8.2 km	
Slitu stasjon	19 min
Linje R22	
18.5 km	
Mysen stasjon	21 min
Buss, tog	
19.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

## Skoler

Båstad skole (1-7 kl.)	3 min
116 elever, 9 klasser	
2.2 km	
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
185 elever, 8 klasser	
8.8 km	
Mysen videregående skole	21 min
800 elever, 50 klasser	
19.1 km	
Askim videregående skole	26 min
850 elever, 47 klasser	
23.4 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

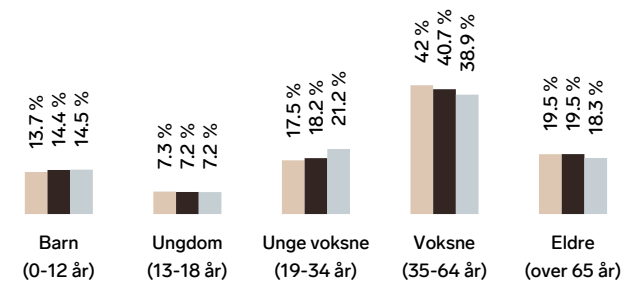
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstad	1 052	500
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Båstad barnehage (1-5 år)	3 min
82 barn	
2.3 km	
Skjønhaug barnehage (1-5 år)	10 min
80 barn	
8.9 km	
Kirkestallen barnehage (0-5 år)	10 min
38 barn	
8.8 km	

## Dagligvare


Bunnpris Båstad	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
0.7 km	
Rema 1000 Trøgstad	8 min

## 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

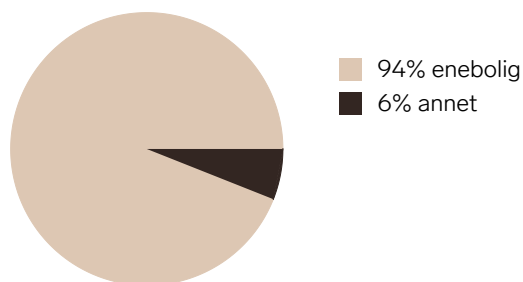
 Båstad idrettsplass 5 min   
Fotball 0.5 km

 Båstad skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 2.3 km



 Sporty Fitness 8 min 

 A.C.E Xpress Mysen 21 min 

## Boligmasse

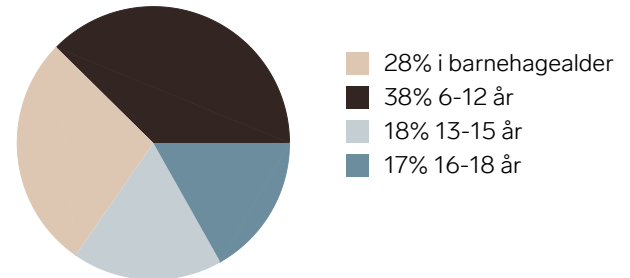


## Varer/Tjenester

 Morenen Kjøpesenter 18 min 

 Apotek 1 Trøgstad 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

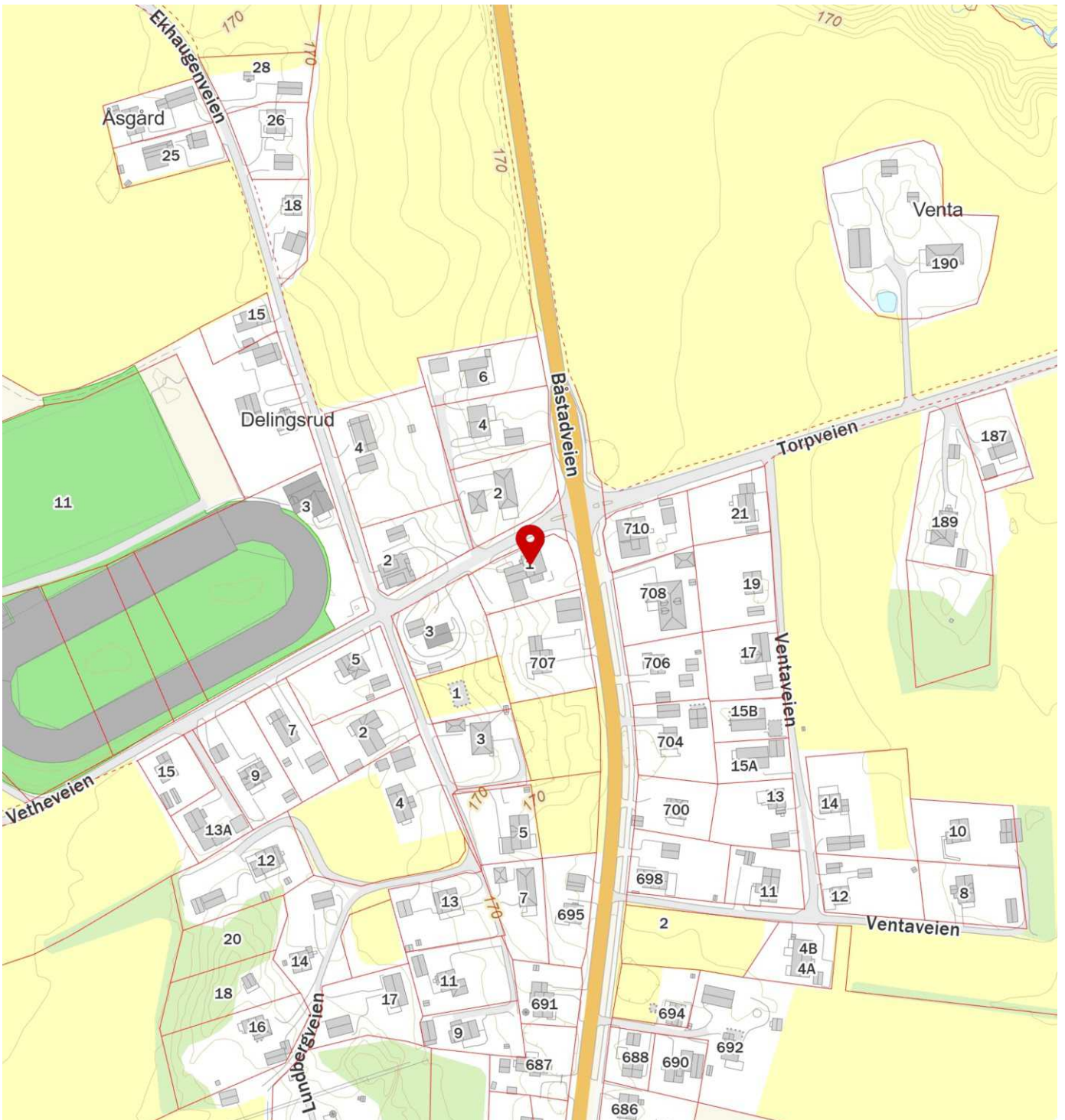


0% 43%





 Båstad  
 Indre Østfold kommune  
 Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Vetheveien 1 , 1866 BÅSTAD  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 736, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 13975-3052

Referansenummer: FR1018

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1925, tilbygget i 1975, 1983 og 2000. Bygningen har grunnmur i murstein, betongstein og lettklinkerblokker. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i opprinnelig del. Reisverkskonstruksjon, med stående plank var vanlig ved oppføringstidpunktet. Vegger er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein (eldre) på den eldste delen av boligen. Pappshingel over stue, XXX uttrykk skiftet for ca. 20 år siden. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970, og 1980-tallet. Byttet noen vinduer i 2010. Eldre, høythengende vinduer i underetasje.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Romlig kjøkken med god benke- og skaplass samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Bad i 1. etasje, rehabilitert i 2023, dels i egen regi av eier. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med mørktonede fronter, overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Toalettrom, innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med mørktonede fronter samt overhengende speil med belysning.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1925

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra gang. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 80 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av verandaen er takoverbygget.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Mdf-panel og malte plater.

Himlinger: Malte plater og mdf-panel.

1. etasje:

Gulv: Belegg og parkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel og malte plater.

Boligen har malt tretrapp.

Eldre trapp til kjeller (mangler rekkverk).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje, rehabilitert i 2023, dels i egen regi av eier. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med mørktonede fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Romlig kjøkken med god benke- og skaplass samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut i det fri. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, innredet med vegghengt toalett samt servantinnredning med mørktonede fronter samt overhengende speil med belysning. Ventilasjon via elektrisk vifte i veggen. Varmematte i gulvet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Kombikamin i kjøkken, for ved- og parafinfyring.

Luft/luft varmepumpe i stue (eldre).

Elektriske varmekabler i bad.

Varmematte i toalettrom.

Ellers panelovner.

Annet:

Varmtvannstank på ca. 200 liter, fra 2023.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elbillader i garasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 328,7 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

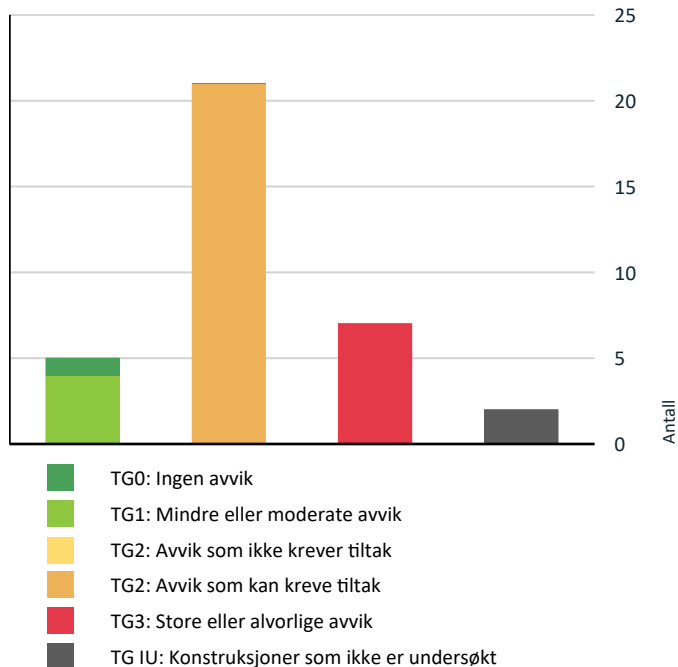
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

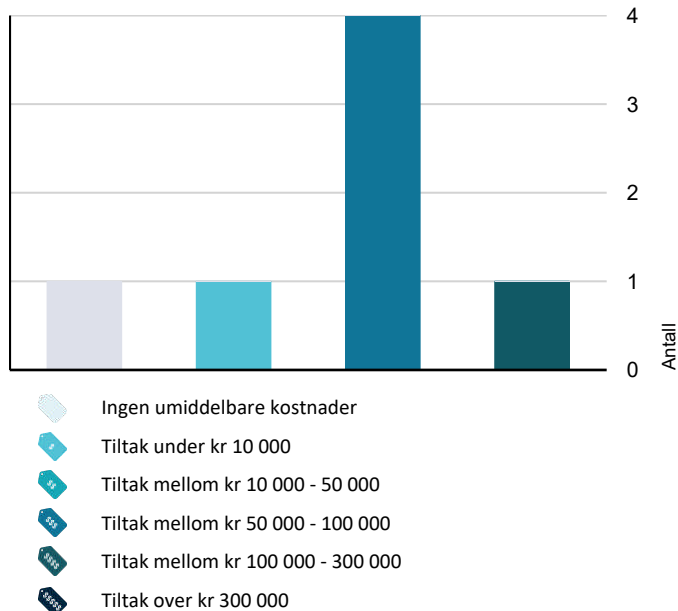
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke gjennomgått som en del av denne rapporten. Dette fraviker kravene i NS 3600, pkt. 6.2.2, som angir at egenerklæringsskjema skal innhentes og gjennomgås ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Manglende gjennomgang medfører at eventuelle opplysninger fra selger om boligens tilstand, utførte arbeider eller kjente feil/mangler ikke er vurdert av takstmannen. Selgers opplysningsplikt følger av Avhendingsloven § 3-7.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

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

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

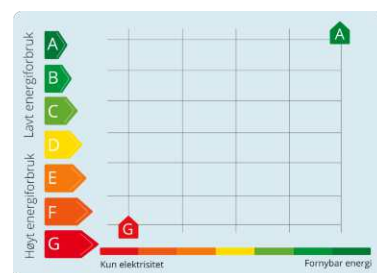
### Energikarakteren A–G:

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.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1925

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	
1983	Tilbygg	
2000	Tilbygg	Søndre garasje m/veranda.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein (eldre) på den eldste delen av boligen. Pappshingel over stue, opplyst skiftet for ca. 20 år siden.

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

- Taktekkingen består av asfaltshingel som er over 15 år gammel. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tekkingens tilstand vurderes med utgangspunkt i alder og valgt materiale, som begge gir indikasjon på slitasje og mulig svekket funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

- Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekkingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

- Videre bruk forutsetter jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle endringer. Det må påregnes at behov for utbedring eller utskifting kan oppstå på noe sikt, men tidspunkt for dette er usikkert så lenge tekkingen fungerer som forutsatt. Manglende oppfølging kan øke risikoen for skader i underliggende konstruksjon.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
  - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.  
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.  
- Påvist manglende beslag/tetting i overgang tak på tilbygg og veggkonstruksjon, fare for at fuktighet kommer inn under opprinnelig takutlegg ved snø og slagregn.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.  
- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.  
- Overgang mellom tak og yttervegg må utføres regntett, eventuell fukt som trenger inn i konstruksjoner, vil kunne føre til fukt/råteskader.



## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse i opprinnelig del. Reisverkskonstruksjon, med stående plank var vanlig ved oppføringstidspunktet.  
Vegger er kledd utvendig med trekledning.  
- Ukjent isoleringsgrad i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.  
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt en del råte, som følger av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt. På steder hvor det er påvist mye råte, er det å forvente at veggkonstruksjonen kan ha tatt skade.  
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft i soverom i opprinnelig del.

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av loftet over tilbygget del. Loft i den opprinnelig delen er kun vurdert fra lukeområdet grunnet vanskelige adkomstforhold. Vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Yttertaket har nedbøying.

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

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

- Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, dette kan føre til at man får et kaldere loft, slik at risiko for kondens økes.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Påvist svanke i takkonstruksjonen mot veranda, som kan relateres til liten setningsskade.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, noe som var vanlig praksis ved byggetidspunktet. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader på loftet, spesielt ved høy luftfuktighet inne og kalde utetemperaturer. For å redusere risikoen, bør det ved framtidige oppgraderinger vurderes å etablere dampsperre eller annen fuktsikker løsning mellom himling og kaldt loft.

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

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt skadeomfang og kostnader for utbedring.

- Luftingen på loftet er minimal og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising. Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Utbedringskostnad gjelder kun etablering av lufting og ikke bytting av selve taktekkingen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970, og 1980-tallet. Byttet noen vinduer i 2010.  
Eldre, høythengende vinduer i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduets karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

## TG 2 Dører

Terrassedører med isolerglass, fra 1978, 2009 og 2025.  
Ytterdør med glassfelt, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.
- Ikke tilfredstillende tetting i underkant av noen dører. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra gang. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

# Tilstandsrapport

Veranda på 80 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av verandaen er takoverbygget.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Xx

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt råteskader, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Trevirket bør slipes, behandles og byttes ut der det er mest slitt/skadet. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- Xx alder

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Mdf-panel og malte plater.

Himlinger: Malte plater og mdf-panel.

1. etasje:

Gulv: Belegg og parkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel og malte plater.

## Vurdering av avvik:

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

- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

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

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

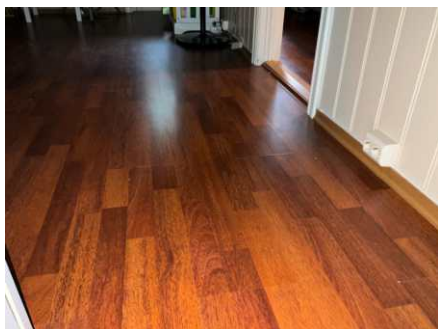
# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 38 mm avvik i kjøkkenet og 15 mm i stue. Lokalt ble det målt 22 mm over 2 meter i kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 45 mm avvik i gang og 20 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 40 mm over 2 meter i gang.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Høydeforskjeller i boligen kan rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell fremtidig renovering kan slike utbedringer vurderes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.  
Kombikamin i kjøkken, for ved- og parafinfyring.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

# Tilstandsrapport

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Spor etter stokkmaur eller lignende i treverket. Ikke tegn på at denne er aktiv.
- Det ble på befaringdagen påvist en del synlig fuktig langs gulv i garasje, som følge av utilstrekkelig drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det bør gjennomføres forbedring av fuktsikring for vegger mot terreng. Tiltak må sees i sammenheng med på dreneringen. Videre bør treverk med spor etter stokkmaur undersøkes nærmere av skadedyrfirma for å avklare eventuell aktivitet samt utbedring. Uten utbedring vil konstruksjoner mot terreng være utsatt for vedvarende fuktbelastning med økt risiko for fuktskader. Ved fuktig miljø kan også faren for nye eller gjentatte skadedyrangrep, herunder stokkmaur, øke.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst og gjennomføres nærmere undersøkelse av krypkjelleren. Manglende kontroll medfører usikkerhet, og skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Risikoen er redusert levetid på trekonstruksjoner og behov for kostbare utbedringer dersom skader foreligger.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.  
Eldre trapp til kjeller (mangler rekkverk).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Ikke krav ved oppføringstidspunktet.  
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
  - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist og rekkverk på én side gir redusert støtte, og økt risiko for fall.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse

### Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje, rehabilitert i 2023, dels i egen regi av eier. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med mørktonede fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Dokumentasjon fra elektriker, ellers ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Greie fallforhold i rommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

# Tilstandsrapport

- Foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktet, arbeider er utført i egen regi. Mansjett er påvist utenfor klemring i sluket, men det er ikke påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

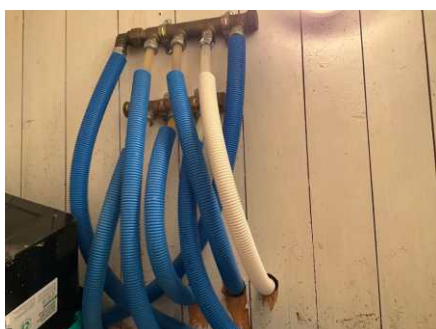
- Andre tiltak:

For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er våtsoner mot yttervegg samt trapperom med vegg med flere vannrør.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Romlig kjøkken med god benke- og skapplass samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut i det fri. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, innredet med vegghengt toalett og servantinnredning med mørktonede fronter samt overhengende speil med belysning. Ventilasjon via elektrisk vifte i veggen. Varmematte i gulvet.

- Rommet ble pusset opp i 2023.

#### Vurdering av avvik:

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

- Lekkasjevann skal synliggjøres og ikke føre til unødvendig skade på andre konstruksjoner. Det burde vært montert lekkasjestopper/fuktføler som stenger vanntilførselen til sisterner ved eventuell lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Det anbefales å installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelig å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

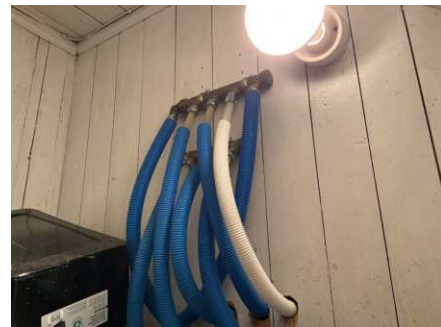
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), fra rundt 2005 og kobber (eldre).

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vannrør er delvis over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.
- 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

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.
- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.
- 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. Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Støpejernsrør, som var et vanlig rørmateriale mellom 1950 og 1970, har nå nådd en alder der forventet levetid er nær overskredet. Basert på materialets egenskaper og anleggets alder, er tilstandsgrad 2/3 tildelt. Dette skyldes at slike rør ofte viser tegn til aldring og slitasje etter mange års bruk, selv om det per i dag ikke er registrert synlige skader.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

# Tilstandsrapport

## **TG 2 Andre VVS-installasjoner**

Luft/luft varmepumpe i stue (eldre).

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

## **TG 2 Varmtvannstank**

Varmtvannstank på ca. 200 liter, fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## **TG 2 Elektrisk anlegg**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad.

Varmematte i toalettrom.

Ellers panelovner.

Elbillader i garasje.

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 alder på opplegg. Dels eldre opplegg i kjeller i opprinnelig del.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

### Generelt om anlegget

70

# Tilstandsrapport

5. 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

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

7. 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

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

Ja

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

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

### TG 3 Fuksikring og drenering

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

Opprinnelig drenefunksjon rundt boligen. Kun synlig drenering rundt deler.  
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
  - Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuksikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist fuktighet i underetasje, som tilsier at det er tegn på svekkelse og redusert effektivitet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murstein, betongstein og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horizontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.
- Sprekker i betongdekket xx

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Terrenghorhold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

72

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Bassengrom, oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er oppført i egen regi, og bærer dels preg av ufagmessigheter. Ingen garantier. Basseng og tekniske installasjoner til denne er ikke vurdert.

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert 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

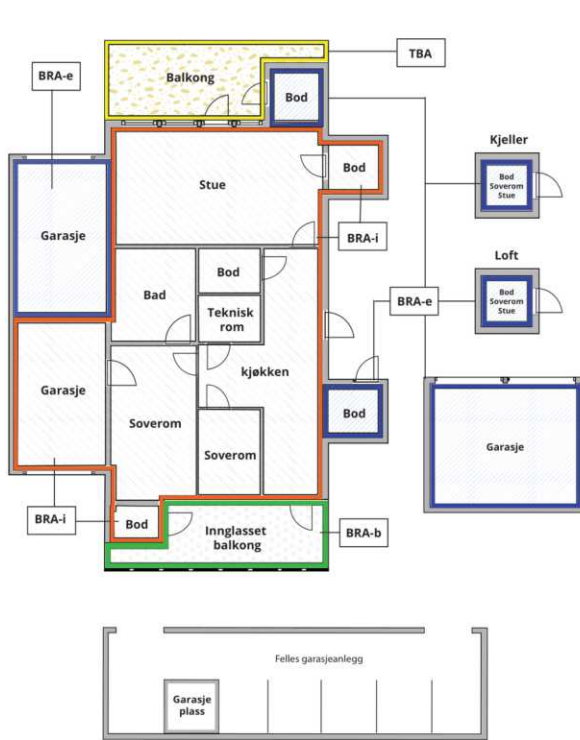
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	35			35	10	11	46
1. etasje	106			106	80		106
Underetasje		64		64			64
<b>SUM</b>	<b>141</b>	<b>64</b>			<b>90</b>	<b>11</b>	<b>216</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1. etasje	Entré, stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom		
Underetasje	Garasje		

### Kommentar

Xx  
Xx - Lav takhøyde i opprinnelig del av kjeller, ikke måleverdig areal.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bassengrom	

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	141	64
<b>Uthus</b>	0	16

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	736	13		0	1328.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vetheveien 1

### Hjemmelshaver

Al-Hatem Abass, Guldahl Emilie Larsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tettstedet Båstad ligger ca. 9 kilometer nord for Skjønhaug. Det er bussforbindelse til Lillestrøm og Oslo. Busstopp rett ved eiendommen. I Båstad finnes det barnehage, barneskole, butikk, bensinstasjon, nye Trøgstad Sparebank Is-Arena (skøytehall) og Båstad Treningscenter. Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

### Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

### 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 328,7 m<sup>2</sup>. Skrånende tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2014

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	03.10.2025		Fremvist		Nei
Energirapport			Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 ulike definisjoner 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/FR1018>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Indre Østfold	
Oppdragsnr.	
21-25-0057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Abass Al-Hatem	Emilie Larsen Guldaal
Gateadresse	
Vetheveien 1	
Poststed	Postnr
BASTAD	1866
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	26888888

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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  Nei  Ja
- Beskrivelse
- Beskrivelse
- 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
- 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  Nei  Ja
- Beskrivelse
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takstrappen ble sendt til megler

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 eiendomsmeglere 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
Abass Alhatem	ed695e71e4c0916f733a14 7dc90ae8df3fbe7c76	14.10.2025 07:24:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Guldahl	b2a2ab9a22720de6b9f5 3a508901ee26efec610f	14.10.2025 07:26:21 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:** Vedlagt ferdigattest er for tilbygg på bolig i 1974. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bolig i våre arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.  
Vedlagt bygningstegning gjelder for utvidelse av garasje i underetasjen med takoverbygd terrasse over. Denne utvidelsen foregikk i 1964. Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig eller av ytterligere utvidelse av garasje i sørlig retning. Utvidelsen av garasje ble godkjent av Bygningsrådet i Trøgstad kommune den 8. mai 1973. Det er oppført et tilbygg på sørsiden av boligdelen. Det finnes ikke søknadspapirer eller tegninger på dette tilbygget i våre arkiver.

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

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

**Mulig inngrep på Reguleringsplan:** Størstedelen av eiendommen er uregulert.

**Mulig inngrep på Kommuneplan:**

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.

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 e) Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygd strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 8 meter.

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.

**Reguleringsplaner under arbeid:**

Ja:  Nei:

**Kommentar:**

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

Dato: 24.09.2025  
Indre Østfold kommune  
Dag Vestad

# Eiendomskart for eiendom 3118 - 736/13//



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.

- |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfaste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

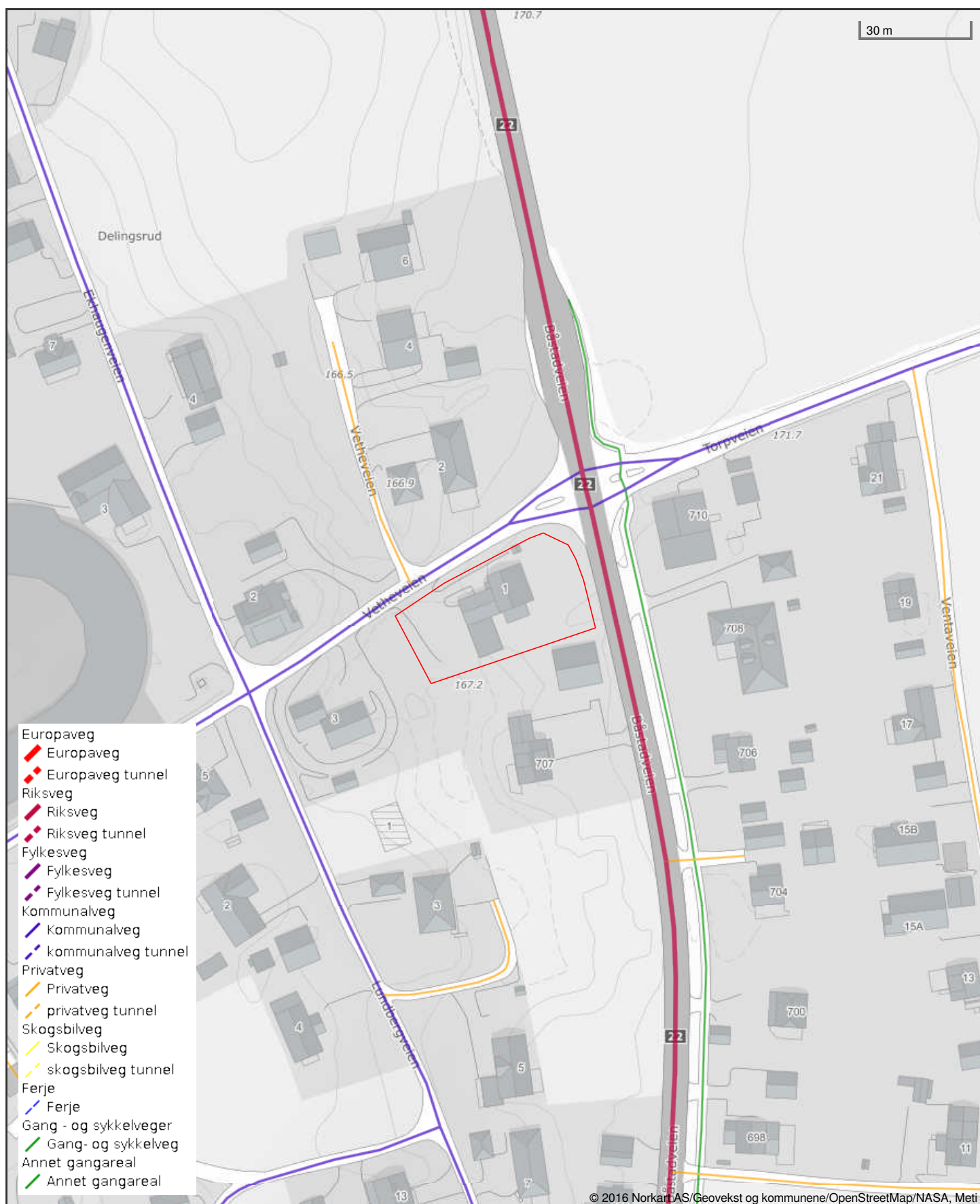
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 328,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6621353,14	<b>Øst</b> 629054,39

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6621350,52	629025,52	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,31	
2	6621359,94	629038,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,34	
3	6621372,97	629061,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,33	
4	6621374,8	629065,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,23	
5	6621371,6	629072,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,94	
6	6621367,92	629074,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
7	6621362,07	629077,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,36	
8	6621348,97	629081,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,62	
9	6621331,96	629035,99	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,29	



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 736/13//



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

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

**Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp**, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene.

Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på.

Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet.

I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

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

Matrikelnummer / GID og adresse				Kommunennummer:			3118	
Gnr:	736	Bnr:	13	Fnr:		Anr:	Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Vetheveien 1	1866	Båstad

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

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"/>
<b>Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.</b>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 24.09.2025



# Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 22.09.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	736	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	86746682	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	147202784	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Vetheveien 1, 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
05.11.2010	Tilsyn	-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 86746682

<b>BruksenhetId</b>	86746746	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	147202776	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 86746746.

**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: 22.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	736	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vetheveien 1, 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	3 695,84 kr
<b>Sum</b>	<b>3 695,84 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3393.00	1/1	0 %	3 393,00 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	25%	1 stk	2472.00	1/7	0 %	353,14 kr
Renovasjonsbeholder 370L restavfall	25%	1 stk	4120.00	1/7	0 %	588,58 kr
					<b>Sum</b>	<b>4 334,72 kr</b>

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

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

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: 22.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	736	<b>Bruksnr.</b>	13	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vetheveien 1, 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	11 821,40 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	8 790,40 kr
<b>Sum</b>	<b>21 071,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	495.00	1/1	0 %	495,00 kr
Vann a konto i år	15%	165 m3	27.48	1/1	0 %	4 535,02 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2075.75	1/1	0 %	2 075,75 kr
Avløp a konto i år	15%	165 m3	34.62	1/1	0 %	5 711,47 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2431.10	1/1	0 %	2 431,10 kr
					<b>Sum</b>	<b>15 248,34 kr</b>

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 200</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 11 000</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 16 000</b>
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 100/5 000/5 500 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](http://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](http://help.no).

## 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!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 21-25-0057

Adresse: Vetheveien 1, 1866 Båstad

Betegnelse: Gnr. 736, Bnr. 13, Indre Østfold kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 06.11.2025

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)