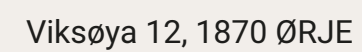




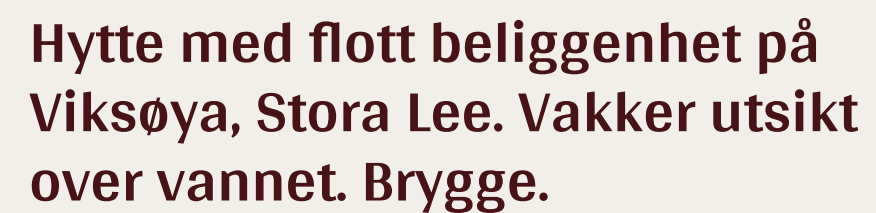
aktiv.



aktiv.
Tar deg videre



Viksøya 12, 1870 ØRJE



**Hytte med flott beliggenhet på
Viksøya, Stora Lee. Vakker utsikt
over vannet. Brygge.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst





Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen

Storgaten 2, 1851 MYSEN

Nøkkelformasjon

Prisant.: Kr 3 550 000,-
Omkostn.: Kr 114 542,-
Total inkl. omk.: Kr 3 664 542,-
Selger: Lene Glørud Holmen
Sven Anders Holmen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA/P-rom: 58/58 m²
Tomtstr.: 1742,9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. 122/18
Oppdragsnr.: 1108230171

Hytte med flott beliggenhet på Viksøya, Stora Lee. Vakker utsikt over vannet. Brygge.

Vi har gleden av å presentere denne hytta med eiet tomt og flott beliggenhet ved Stora Lee.

Innhold:

1. etg.: Bad, 2 soverom, gang, stue/kjøkken.

Uthus (13 kvm.) - Ikke godkjent med innredet rom i uthus.

Brygge er ikke byggemeldt eller godkjent av Marker kommune.

Fantastisk flott beliggende på en liten øy i Stora Lee v/Viken og Spjudnes. Ca. 3 km felles hyttevei fra Stikle. Ca. 6 km fra RV 21. Ca. 14 km fra Ørje sentrum. Parkering på felles parkeringsplass m/ bryggeanlegg og båtrampe for utslipp. Østre del av øya. Eiendommen ligger i område med gode turmuligheter, fiske, bading og rekreasjon. Egen brygge. Stora Lee er en del av Dalslands kanalen. Dette vassdraget har veldig god vannkvalitet, det også et eldorado for padling. Her finner du naturperler på rad og rekke, hvor man kan finne ro i kropp og sjel. Meget populært område å ha hytte. Det legges ut flytebrygge om vinteren, slik at man kan gå ut.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	86
Forbrukerinformasjon	93
Budskjema	94



















Viksøya 12

1. Etasje





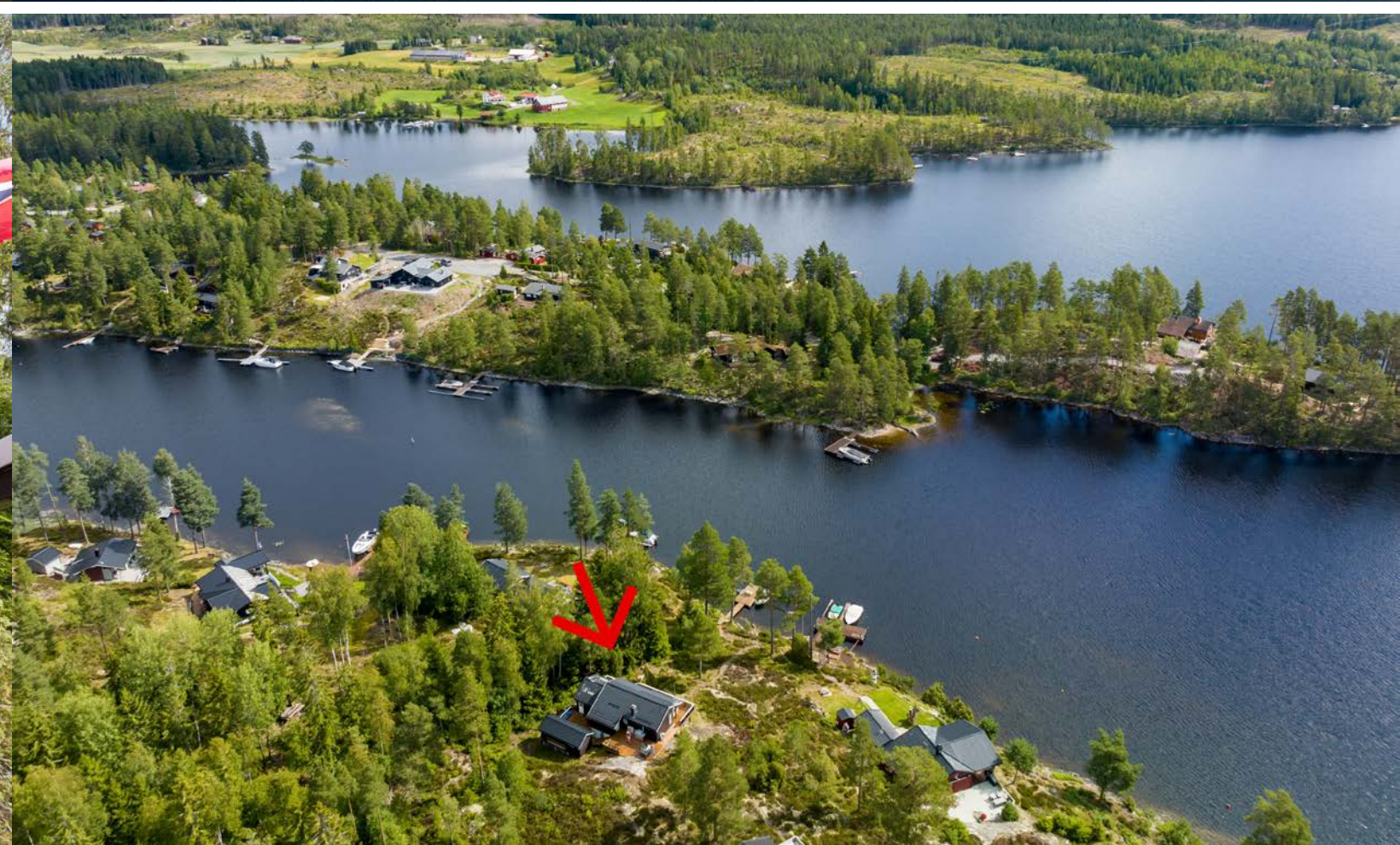
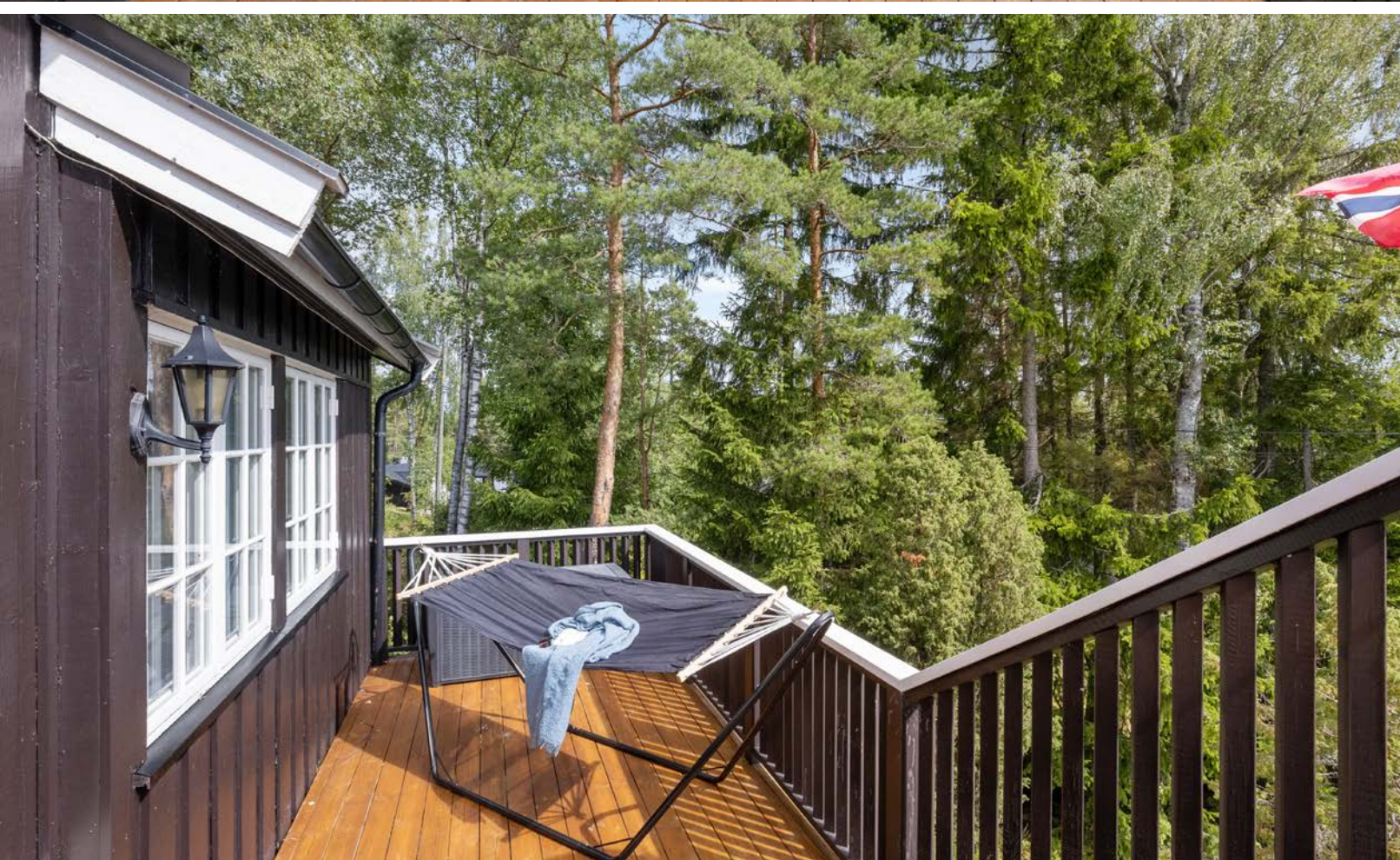
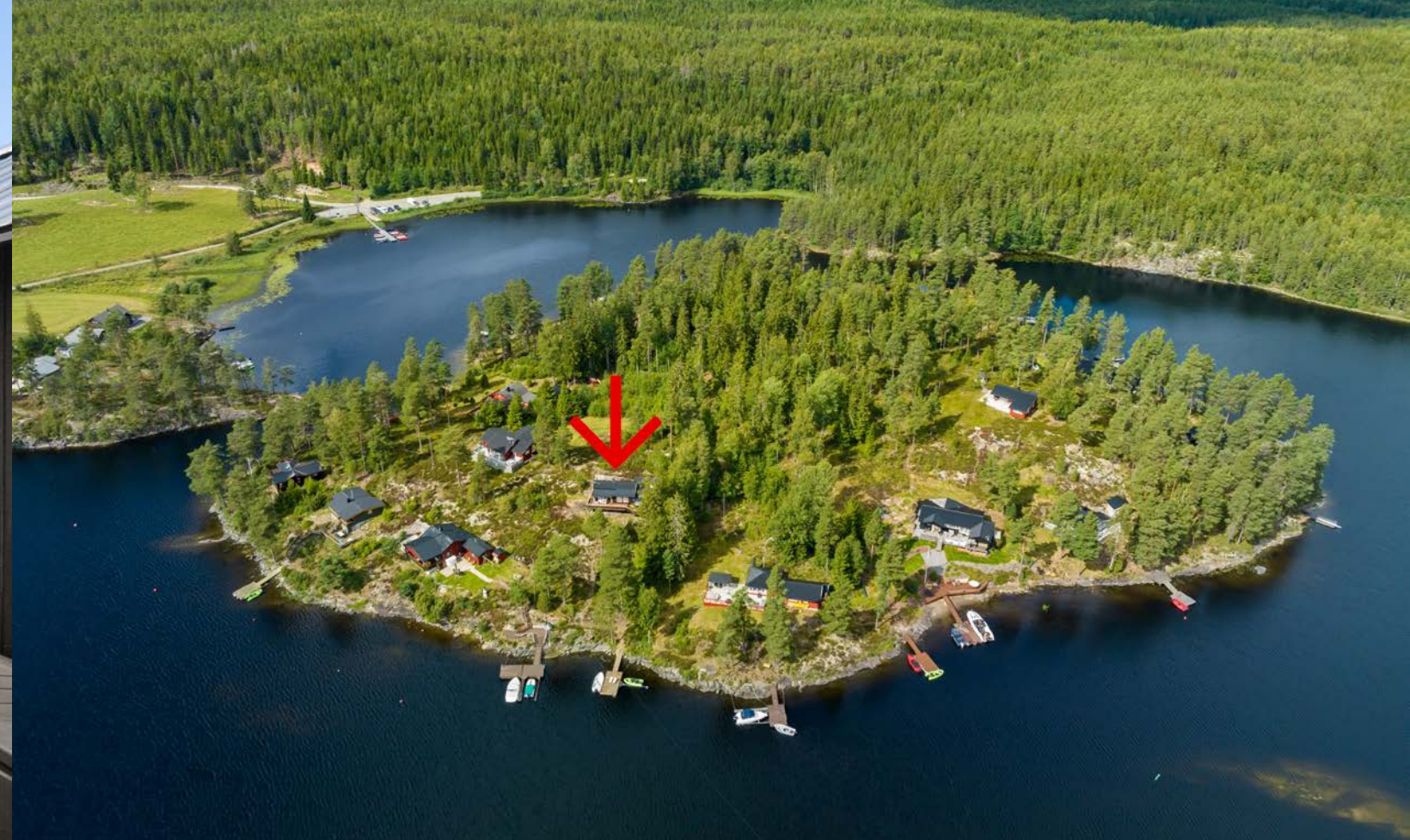


Terrasse











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 58 m²

BRA: 58 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1742.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 742,9 m². Kupert fjelltomt opparbeidet med diverse beplantning. Egen brygge mot vannet. Brygge er ikke byggemeldt eller godkjent av Marker kommune. Parkering på felles parkeringsplass, båt fra felles brygge til eiendommen

Beliggenhet

Fantastisk flott beliggende på en liten øy i Stora Lee v/Viken og Spjudnes. Ca. 3 km felles hyttevei fra Stikle. Ca. 6 km fra RV 21. Ca. 14 km fra Ørje sentrum. Parkering på felles parkeringsplass m/ bryggeanlegg og båtrampe for utslipp. Østre del av øya. Eiendommen ligger i område med gode turmuligheter, fiske, bading og rekreasjon. Egen brygge. Stora Lee er en del av Dalslands kanalen. Dette vassdraget har veldig god vannkvalitet, det også et eldorado for padling. Her finner du naturperler på rad og rekke, hvor man kan finne ro i kropp og sjel. Meget populært område å ha hytte. Ørje sentrum ligger ca. 20 minutter unna med bil, med alt av hva et sentrum kan by på, blant annet bank, post, lege, tannlege, butikker, restauranter . Ca. 30 minutter med bil til Sverige.

Adkomst

Ligger på øy. Kort båttur på sommerstid. Det legges ut flytebrygge om vinteren, slik at man kan gå ut. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Hytte fra 1968 + påkostninger i flere omganger, senest i 2014 - 2015. Vanlig bra hyttestandard. Strøm. Uthus fra 2008 - dette ikke godkjent for overnatting.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS;

Byggemåte

Hytte med 1 etasje på totalt 58 m². Bygningen ble oppført i 1968 og tilbygget i 1984. Ringmur i lettklinkerblokker samt pillarer. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, ukjent isoleringsgrad. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekingen er ukjent, men antas i tidligere takst å være fra 1984. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2007 og 2019. Ellers vinduer med doble glass fra byggeåret.

Innhold

1. etg.: "Bad", 2 soverom, gang, stue/kjøkken. Uthus (13 kvm.) - Ikke godkjent med innredet rom i uthus.

Standard

Taktekking,TG2:

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Alder for taktekingen er ukjent, men antas i tidligere takst å være fra 1984.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekingen er oppbrukt, bærer også preg av elde, påvist generelt med avflassing på takplater.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2:

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Beslag bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist avflassing. Ellers påviste punktvis lekkasjer.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon,TG2:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, ukjent isoleringsgrad. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. - Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist dels værslitt trevirke.

Tiltak: 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.

Takkonstruksjon/Loft,TG2:

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Det er ikke noen form for tilgang til loftet, tilgang bør etableres. Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Erfaringsmessig, har denne type konstruksjon begrenset eller ingen lufting ned mot ender av loft. Kondensering samt mugg/svertesopp må påregnes i undertaket.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vindskier ,TG3:

Vindskier.

Vurdering av avvik:

Påvist råteskader i noen vindskibord.

Tiltak: Vindskibord med råtedskader må byttes om avviket skal lukkes.

Vinduer,TG2:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2007 og 2019. Ellers vinduer med doble glass fra byggeåret. Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Påvist manglende beslag i underkant av enkelte vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen. - Vinduer med doble glass er noe værslitt og står ovenfor vedlikehold, ellers ser det ut til at vinduer opprettholder sin tiltenkte funksjon. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2: Terrasse/veranda på tilsammen ca. 80 m², vendt fra øst til vest, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper,TG3:

Utvendige trapper i tre. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt totalt 46 mm i stue/kjøkken. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted,TG2:

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller,TG2:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Lav krypehøyde i store deler av krypkjeller, deler er derfor ikke inspisert. Krypkjeller i tilbygget del har ingen adkomst og er derfor ikke inspisert. Påvist fjell i dagen i krypkjeller, med naturlig tilsig av vann. Vil være vanskelig å få drenert dette bort fra tomta. - Ellers ble det påvist nøktern standard på flere understøtter i krypkjeller. Provisorisk trevirke. - Påvist spor av mus/skadedyr i krypkjeller.

Tiltak: Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper,TG3:

Trapp i tre. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider". Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendige dører,TG2:

Hytta har lyse, innvendige dører med forskjellig utførelse og alder. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel. Tiltak: Det er ikke behov for utbedring.

Våtrom

Overflater vegger og himling,TG2: Veggene har panel. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Panel i våte soner. Stikkontakt på veggen i våtsonen, ukjent IP-grad Tiltak: Tilstand forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Grunnet plassering av kabinett, er det usikkert om løsning i sluket er utført riktig. Ellers påvist at belegg ikke tetter rundt gjennomføring i gulvet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i bjelkelag. Tiltak: Tettesjiktet må byttes/utbedres om avviket skal lukkes.

Ventilasjon,TG2:

Naturlig ventilering. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. - Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter. Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

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

Påvist skade på benkeplaten, utover normal slitasjegrad, ellers påvist dels ujusterte fronter. Kjøkkenet fremstår dog som funksjonelt. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2:

Innvendige vannledninger er av kobber, alder er ukjent, trolig fra 1984.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast, trolig fra 1984.

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

Ventilasjon,TG2:

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak: Bedre tilluft til badet bør etableres.

Varmtvannstank,TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller, fra 2020.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2:

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.

Tiltak: Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Tomteforhold

Drenering,TG2:

Ingen drenering synlig drenering.

Vurdering av avvik: Ingen synlig drenering rundt hytta. Det ble påvist tilsig av vann til krypkjelleren som følge av tilsig langs fjell. Tiltak: Tilsig til krypkjelleren er ansett som naturlig tilsig langs fjell og vil være vanskelig å lede bort fra hytta, dog bør det ses på muligheter som gjør fuktbelashningen mindre.

Grunnmur og fundamenter,TG2:

Hytta har ringmur i lettklinkerblokker samt pillarer. Vurdering av avvik: Påvist dels sprekker i pillarer og ringmur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

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

Terrengforhold,TG2:

Kupert fjelltomt.

Vurdering av avvik: Fjell rundt hytta har stedvis fall mot bygningen.

Tiltak: Bør legges drenerør om mulig, for å lede terrengvann bort fra hytta.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG3:

Det er ikke innlagt avløp og utvendige vannledninger er av plast (PEL), pumpe fra Stora Le og inn til hytta.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik: Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

Tiltak: Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg). Anbefalt å gjennomgå ny reguleringsplan vedrørende mulighet for tilkobling av trykkavløp.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering ved bryggeanlegg. Kort båttur til øya.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi (Appstyrt), fra 2020.

Etter tilsyn gått 04.07.2023 er det gikk følgende anmerkning:

Mangler takstige, men siden det er en sommerhytte og fyringsanlegget ikke blir noe særlig brukt, skrives det kun en anmerkning. Hvis fyringsmønsteret forandres, må avviket utbedres.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 565,- Renovasjonsavgift til Indre Østfold renovasjon kommer i tillegg.

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer feiing og tilsyn. Renovasjon til Indre Østfold Renovasjon kommer i tillegg, samt eiendomsskatt.

Eiendomsskatt
Kr 1 623

Eiendomsskatt år
2023

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Bomavgift kr. 3.00,-
Veiavgift kr. 1300,-
Velavgift kr. 300,-

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 18 i Marker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3013/122/18:

07.10.1824 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1969 - Dokumentnr: 1816 - Erklæring/avtale Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1969 - Dokumentnr: 2969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:4
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om bebyggelse
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.04.2021 Arkivref. 21/12186-2
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:18 F

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om adkomstrett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.04.2021 Arkivref. 21/12186-2
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:18 F

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Forbud mot næringsvirksomhet
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.04.2021 Arkivref. 21/12186-2
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:18 F

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Erklæring/avtale Bestemmelse om fellesanlegg. Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18.

12.04.2021 Arkivref. 21/12186-2
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:18 F

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Erklæring/avtale Pliktig årlig avgift
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
12.04.2021 Arkivref. 21/12186-2
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:18 F

15.07.1975 - Dokumentnr: 3938 - Bestemmelse om veg . Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:3 Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.
06.11.1979 - Dokumentnr: 7320 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:7 Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1979 - Dokumentnr: 7321 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:6 Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1989 - Dokumentnr: 5439 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:8 Med flere bestemmelser.

Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1993 - Dokumentnr: 4732 - Elektriske
kraftlinjer. Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGIVERK
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om
veg. Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:8
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.

22.01.2002 - Dokumentnr: 525 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2011 - Dokumentnr: 675734 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:8
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:10
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:12
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:15
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:18
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:19
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:20
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:22
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:23
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:28
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:29
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:31

Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:8
Bestemmelser om oppsetting, bruk og vedlikehold
av bom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2012 - Dokumentnr: 159901 - Best. om vann/
kloakkledn.
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2012 - Dokumentnr: 507900 - Bestemmelse
om veg
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:9
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2014 - Dokumentnr: 922938 - Bestemmelse
om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:7
Renseanlegg og avløpsledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2015 - Dokumentnr: 1009299 - Bestemmelse
om veg
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2017 - Dokumentnr: 723950 - Bestemmelse
om veg

Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:4
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:5
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:6
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:8
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:10
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:11
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:12
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:14
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:15
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:18
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:19
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:20
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:22
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:23
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:28
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:29
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:30
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:31
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:32
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:33
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:7
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:12
Rettighetshaver gnr 122 bnr 1 fnr 34
Bestemmelse om oppsetting, bruk og vedlikehold av
bom
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2018 - Dokumentnr: 1442184 - Bestemmelse
om parkering

Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:1
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:4
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:5
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:6
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:11
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:14
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:21
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:24
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:25
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:26
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:30
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:32
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:33
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:34
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:12
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.

22.10.2018 - Dokumentnr: 1442184 - Bestemmelse
om brygge/flytebrygge
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:1
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:4
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:5
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:6
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:11
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:14
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:21
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:24
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:25
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:26
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:30
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:32
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:33

Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:34
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:12
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 162323 - Jordskifte
Sak 17-106112RFA-JSAR-MYRRA
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 162406 - Jordskifte
Sak 17-106093RFA-JSAR PINNENEBA
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 162406 - Bestemmelse
om kloakkrenseanlegg
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Sak 17-106093RFA-JSAR PINNENEBA
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1.
Gjelder denne registerenheten med flere.

07.03.2019 - Dokumentnr: 279843 - Jordskifte
Sak nr 17-106072RFA-JSAR Svebo
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.

05.04.2019 - Dokumentnr: 407324 - Jordskifte
17-052329RFA-JSAR VIKEN
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:18 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere.

29.04.2020 - Dokumentnr: 2396603 - Jordskifte

Østfold jordskifterett
Sak 18-026477REN-JSAR Vikenveien
Gjelder rettsendrende sak
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.

06.07.2020 - Dokumentnr: 2700605 - Bestemmelse
om veg
Rettighetshaver: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:9
Overført fra: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere.

01.02.2021 - Dokumentnr: 121763 - Festenummer
gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1 Fnr:16
Elektronisk innsendt.

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om
båtplass/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere.

30.09.1974 - Dokumentnr: 5215 - Bestemmelse om
parkering.
Rettighet hefter i: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan-

og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Gruset, privat bomvei frem til parkeringsplass. Båt ut til hytta. Kloakk er ikke tilknyttet. Vann er tilknyttet privat nett.

Marker kommune har fått info om at det er innlagt vann og forbrenningstolett på fritidseiendommen. Hytter med innlagt vann vil få fremtidig krav om oppgradering av avløpsanlegg i tråd med gjeldende forskrift. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank/beholder eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank. Beholdere inntil 25 l går ikke inn under denne definisjonen. Flere slike beholdere i serie/sammenkoblet er ikke tillatt. Det er jo mulighet at det blir et fellesanlegg der ute men vet ikke om Viksøya er med i den beregningen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan : Kommuneplan Marker 2005-2017
Fritidsbebyggelse
Reguleringsplan: Viken hytteområde
Fritidsbebyggelse - frittliggende.

Kommentarer: Ny kommuneplan er under arbeid.

Det er godkjent ny reguleringsplan, området på land vil bli bygget ut med flere hytter.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen.

Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
7 500,- Akonto avregning kommunale avgifter
88 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 550 000,00))

113 292,- (Omkostninger totalt)

3 663 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 114 542

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr. 9.900,- kr ,- oppgjørshonorar kr. 5.900 ,- og visninger kr. 2.000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,-. Markedføringspakke kr. 23.000,-

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg.. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen

Salgsoppgavedato

08.08.2023

Tilstandsrapport

Viksøya 12, 1870 ØRJE

MARKER kommune

gnr. 122, bnr. 18

Markedsverdi

3 550 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 58 m², Uthus/anneks 13 m²



Befaringsdato: 10.07.2023

Rapportdato: 07.08.2023

Oppdragsnr.: 13975-1914

Referansenummer: YP4315

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport
07.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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 straktiltak 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 tjenestetyper.

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

Hytte med 1 etasje på totalt 58 m². Bygningen ble oppført i 1968 og tilbygget i 1984. Ringmur i lettklinkerblokker samt pillarer. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, ukjent isoleringsgrad. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekkingen er ukjent, men antas i tidligere takst å være fra 1984. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2007 og 2019. Ellers vinduer med doble glass fra byggeåret.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Bad med belegg på gulvet og panel på vegger. Innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstoalett.

Hytta fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Terrasse/veranda på tilsammen ca. 80 m², vendt fra øst til vest, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

1. etasje:
Gulv: Teppes og belegg.
Vegger: Panel og MDF-panel.
Himlinger: Panel.

Trapp i tre.
Hytta har lyse, innvendige dører med forskjellig utførelse og alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad med belegg på gulvet og panel på vegger. Innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstoalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:
Hytta har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi (Appstyrt), fra 2020.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller, fra 2020.
Sikringskap med manuelle skrusikringer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1 742,9 m². Kupert fjelltomt opparbeidet med diverse beplantning. Egen brygge mot vannet. Parkering på felles parkeringsplass, båt fra felles brygge til eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	58	58	0
Sum	58	58	0
Uthus/anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	13	0	13
Sum	13	0	13

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

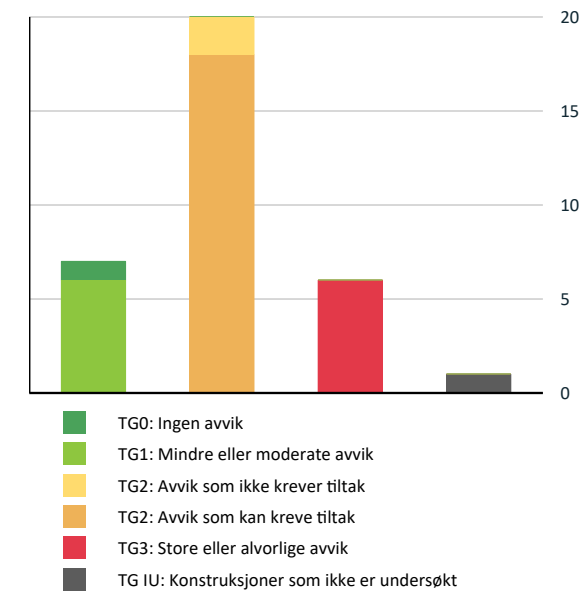
[Gå til side](#)

Uthus/anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ikke godkjent med innredet rom i uthus.

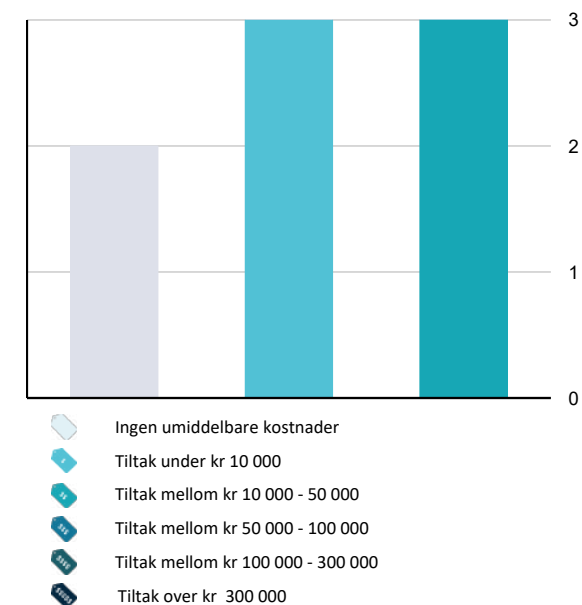
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)

Det er avvik:
- Påvist råteskader i noen vindskibord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt totalt 46 mm i stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er ikke montert rekkverk.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Grunnet plassering av kabinett, er det usikkert om løsning i sluket er utført riktig. Ellers påvist at belegget ikke tetter rundt gjennomføring i gulvet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er oppbrukt, bærer også preg av elde, påvist generelt med avflassing på takplater.

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

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

Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Beslag bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist avflassing. Ellers påviste punktvis lekkasjer.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

- 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 ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist dels værslitt trevirke.

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

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Erfaringsmessig, har denne type konstruksjon begrenset eller ingen lufting ned mot ender av loft. Kondensering samt mugg/svertesopp må påregnes i undertaket.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist manglende beslag i underkant av enkelte vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

- Vinduer med doble glass er noe værslitt og står ovenfor vedlikehold, ellers ser det ut til at vinduer opprettholder sin tiltenkte funksjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Lav krypehøyde i store deler av krypkjeller, deler er derfor ikke inspisert. Kryp Kjeller i tilbygget del har ingen adkomst og er derfor ikke inspisert. Påvist fjell i dagen i krypkjeller, med naturlig tilsig av vann. Vil være vanskelig å få drenert dette bort fra tomta.

- Ellers ble det påvist nøktern standard på flere understøtter i krypkjeller. Provisorisk trevirke.

- Påvist spor av mus/skadedyr i krypkjeller.

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

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

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner

- Panel i våte soner. Stikkontakt på veggen i våtsonen, ukjent IP-grad

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

- Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

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

Sikringskap med manuelle skrusikringer.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ingen synlig drenering rundt hytta. Det ble påvist tilsig av vann til krypkjelleren som følge av tilsig langs fjell.

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

Det er avvik:

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fjell rundt hytta har stedvis fall mot bygningen.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

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

- Påvist skade på benkeplaten, utover normal slitasjegrad, ellers påvist dels ujusterte fronter. Kjøkkenet fremstår dog som funksjonelt.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1968

Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Alder for taktekingen er ukjent, men antas i tidligere takst å være fra 1984.



Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekingen er oppbrukt, bærer også preg av elde, påvist generelt med avflassing på takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Beslag bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist avflassing. Ellers påviste punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, ukjent isoleringsgrad. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist dels værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Det er ikke noen form for tilgang til loftet, tilgang bør etableres.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Erfaringsmessig, har denne type konstruksjon begrenset eller ingen lufting ned mot ender av loft. Kondensering samt mugg/svertesopp må påregnes i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vindskier

TG 3

Vindskier.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist råteskader i noen vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindskibord med råtedskader må byttes om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Vinduer har rammer og karmene av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2007 og 2019. Ellers vinduer med doble glass fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist manglende beslag i underkant av enkelte vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.
- Vinduer med doble glass er noe værslitt og står ovenfor vedlikehold, ellers ser det ut til at vinduer opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Terrassedører med isolerglass fra 2007 og 1988.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse/veranda på tilsammen ca. 80 m², vendt fra øst til vest, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

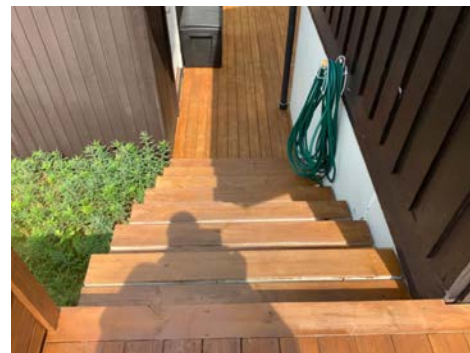
Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper i tre.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

1. etasje:

Gulv: Teppe og belegg.

Vegger: Panel og MDF-panel.

Himlinger: Panel.

- Overflater fremstår med en normal slitasjegrad og er i en stand man burde forvente. Ikke påvist vesentlige avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt totalt 46 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Lav krypehøyde i store deler av krypkjeller, deler er derfor ikke inspisert. Krypkjeller i tilbygget del har ingen adkomst og er derfor ikke inspisert. Påvist fjell i dagen i krypkjeller, med naturlig tilsig av vann. Vil være vanskelig å få drenert dette bort fra tomta.
- Ellers ble det påvist nøktern standard på flere understøtter i krypkjeller. Provisorisk trevirke.
- Påvist spor av mus/skadedyr i krypkjeller.

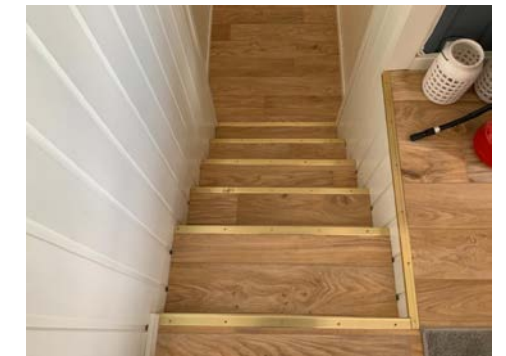
Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Hytta har lyse, innvendige dører med forskjellig utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulvet og panel på vegger. Innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstolett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Alder: Ukjent.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling 1 TG 2

Veggene har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Panel i våte soner. Stikkontakt på veggen i våtsonen, ukjent IP-grad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilstand forutsetter bruk av tett dusjkabinett.

Overflater Gulv 1 TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt, dog etablert høy terskel mot tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt 1 TG 3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsoner.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Grunnet plassering av kabinett, er det usikkert om løsning i sluket er utført riktig. Ellers påvist at belegg ikke tetter rundt gjennomføring i gulvet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tettesjiktet må byttes/utbedres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning 1 TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon 1 TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom 1 TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett og det er åpne rørføringer på veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning 1 TG 2

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.



Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Påvist skade på benkeplaten, utover normal slitasjegrad, ellers påvist dels ujusterte fronter. Kjøkkenet fremstår dog som funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Avtrekk 1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger 1 TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber, alder er ukjent, trolig fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør 1 TG 2

Det er avløpsrør av plast, trolig fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon 1 TG 2

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre tilluft til badet bør etableres.

Andre VVS-installasjoner 1 TG 1

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi (App-styrt), fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1984
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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

- Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Ingen drenering synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ingen synlig drenering rundt hytta. Det ble påvist tilsig av vann til krypkjelleren som følge av tilsig langs fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

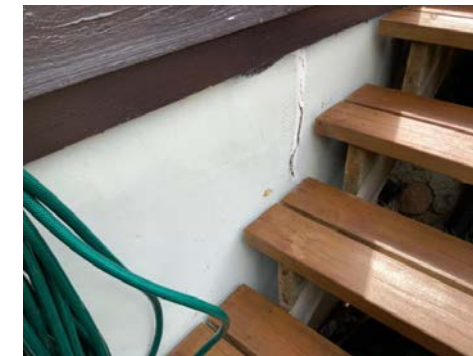
- Tilsig til krypkjelleren er ansett som naturlig tilsig langs fjell og vil være vanskelig å lede bort fra hytta, dog bør det ses på muligheter som gjør fuktbelashningen mindre.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytta har ringmur i lettklinkerblokker samt pillarer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist dels sprekker i pillarer og ringmur. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Terrengforhold

TG 2

Kupert fjelltomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fjell rundt hytta har stedvis fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Bør legges drenerør om mulig, for å lede terrengvann bort fra hytta.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3

Det er ikke innlagt avløp og utvendige vannledninger er av plast (PEL), pumpe fra Stora Le og inn til hytta. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg). Anbefalt å gjennomgå ny reguleringsplan vedrørende mulighet for tilkobling av trykkavløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende uthus på ca. 13 m². Trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, teknet med takplater.

Innredet rom med vinyl på gulvet og MDF-panel på vegger (ikke godkjent rom for varig opphold/soverom).

- Ikke vurdert tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

58 m²/58 m²

Fritidsbolig: Bad, 2 Soverom, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Uthus/anneks

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Viksøya 1 ,1870 ØRJE 76 m ² 1983 3 sov		4 200 000	0	0	0	55 263
2 Viksøya 7 ,1870 ØRJE 64 m ² 1978 3 sov		3 490 000	0	0	0	54 531
3 Spjutnesveien 83 ,1870 ØRJE 47 m ² 1971 2 sov	30-05-2023	1 990 000	2 420 000	0	2 420 000	51 489
4 Viksøya 16 ,1870 ØRJE 79 m ² 1979 4 sov	18-06-2019	2 990 000	2 750 000	0	2 750 000	34 810
5 Sveltaroa 46 ,1870 ØRJE 106 m ² 1974 2 sov		2 890 000	0	0	0	27 264
6 Vikenveien 357 ,1870 ØRJE 77 m ² 2000 4 sov	28-08-2022	2 190 000	1 990 000	0	1 990 000	25 844

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 750 000

Uthus/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus/anneks	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 840 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	58	58	0	Bad , Soverom , Gang , Stue/kjøkken , Soverom 2	
Sum	58	58	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Montert vinduer i stue i 2019, ikke fremvist faktura.
- Montert varmepumpe i 2020, ikke fremvist faktura.
- Montert varmtvannstank i 2020, ikke fremvist faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Brygge er ikke byggemeldt eller godkjent i Marker kommune.

Uthus/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	13	0	13		Bod , Anneks
Sum	13	0	13		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Ikke godkjent med innredet rom i uthus.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Lene Glørud Holmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3013 MARKER	122	18		0	1742.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Viksøya 12

Hjemmelshaver

Holmen Lene Glørud, Holmen Sven Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta har en fin beliggenhet og utsikt ut mot Stora Le. Eiendommen ligger i Marker kommune. Det er ca. 15 minutter med bil fra eiendommen til Ørje sentrum, her finnes bank, lege, tannlege, butikker, restauranter og gallerier. Området byr på friluftaktiviteter både på land og på vann. Området er tilknyttet Dalsland kanal.

Adkomstvei

Gruset, privat bomvei frem til parkeringsplass. Båt ut til hytta.

Tilknytning vann

Ikke godkjent med innlagt vann pr. i dag. Info fra Marker kommune. Marker kommune har fått info om at det er innlagt vann og forbrenningstolett på fritidseiendommen. Hytter med innlagt vann vil få fremtidig krav om oppgradering av avløpsanlegg i tråd med gjeldende forskrift. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs.

Tilknytning avløp

Ikke godkjent med utslipp av gråvann pr. i dag.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 742,9 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- Fuktøk: 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YP4315>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	1108230171	
Selger 1 navn	Selger 2 navn	
Sven Anders Holmen	Lene Glørud Holmen	
Gateadresse	Viksøya 12	
Poststed	Postnr	
ØRJE	1870	
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 eiendommen?	År <input type="text" value="2018"/>	
Hvor lenge har du bodd i boligen?	Antall år <input type="text" value="5"/>	
	Antall måneder <input type="text" value="1"/>	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		
Forsikringselskap	<input type="text" value="Gjensidige"/>	
Polise/avtalnr.	<input type="text" value="84876459"/>	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAH, LGH

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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 *spor etter mus i krypkjeller, men ikke i hytta.*

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Anders Holmen	991d670623861f58c98ae8 2f2694ccf2379df898	08.07.2023 07:44:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Glørud Holmen	9121705a46d5dd36c28b54 e34de57e5dd96e7829	08.07.2023 07:43:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Viksøya 12

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 51 min	🚗
🚗 Stikle	8 min	🚗
Linje 309	3.5 km	
🚗 Buer Stikleveien	10 min	🚗
Linje 309	4.9 km	

Avstand til byer

Mysen	39 min	🚗
Askim	45 min	🚗
Halden	54 min	🚗
Sarpsborg	1 t 15 min	🚗
Oslo	1 t 29 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Trollhaugen Barnehage Marker Kom...	18 min	🚗
🚗 Markerhallen Marker	18 min	🚗

Sport

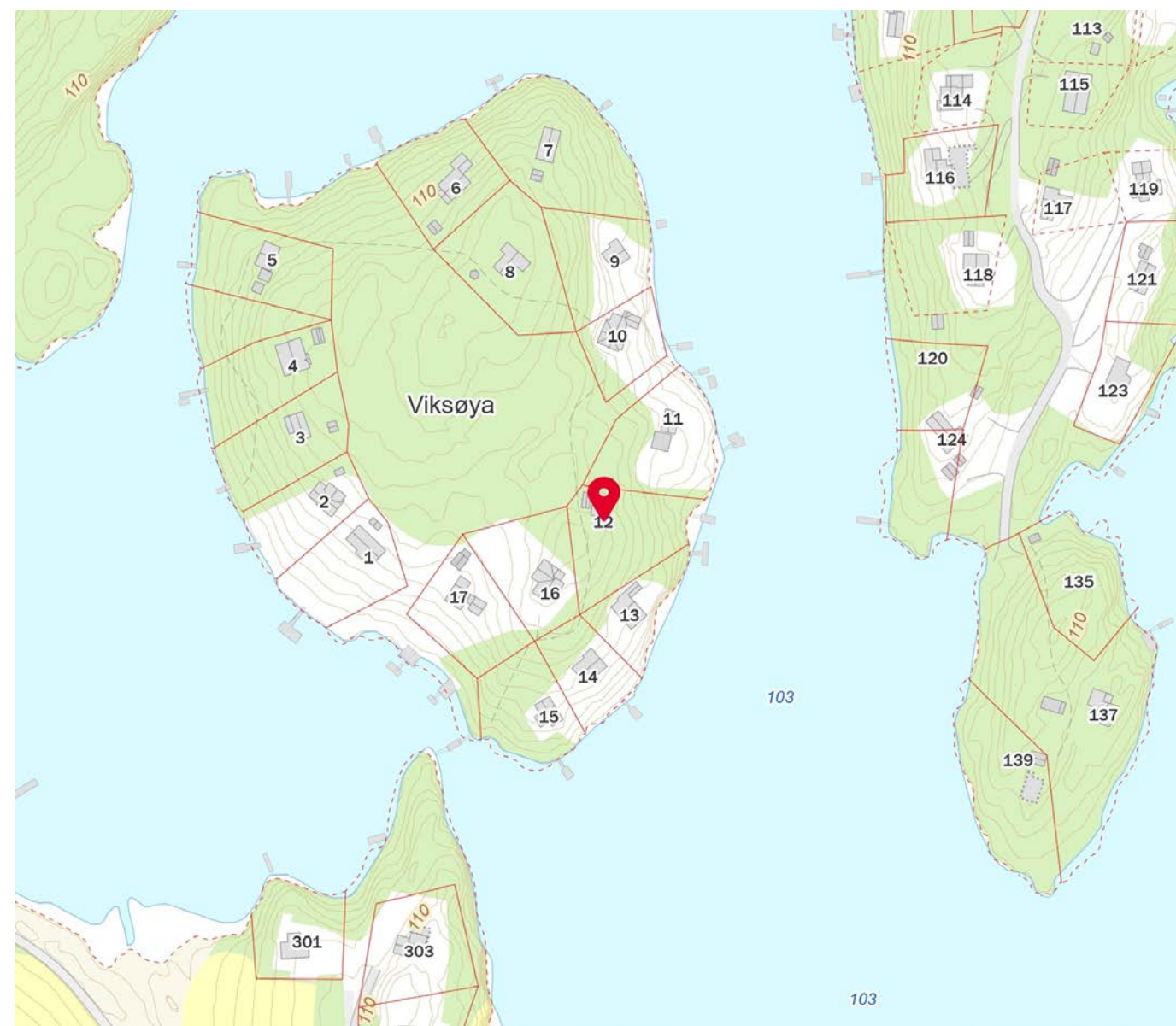
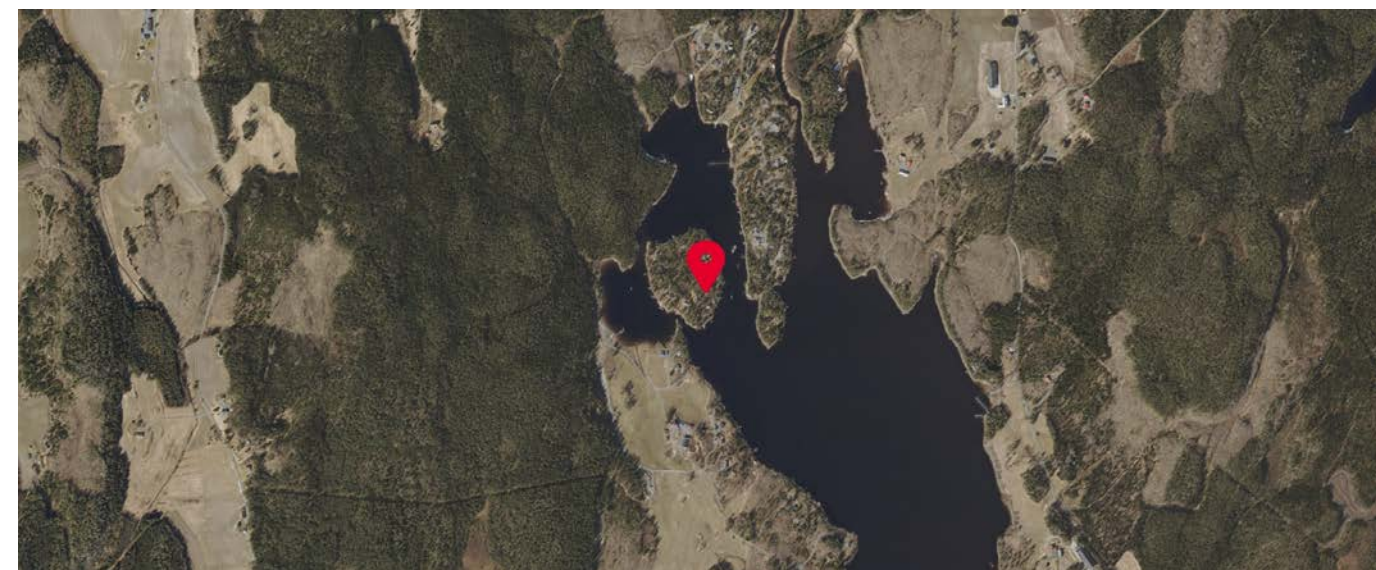
🏠 Markerhallen	18 min	🚗
Aktivitetshall	13.7 km	
🏠 Marker idrettspark	18 min	🚗
Fotball, friidrett	13.5 km	
🏊 Family Sports Club Ørje	19 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Ørje	19 min	🚗
Coop Extra Ørje	19 min	🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14.1 km	

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Ørje	19 min	🚗
--------------------	--------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Viksøya 12
1870 ØRJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer: 1108230171

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon