



aktiv.

Ørkenveien 101, 1878 HÆRLAND

**Visning m/påmelding 27/5 kl
17-18! Hærland - Innholdsrik
fritidseiendom i vakre og idylliske
omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Hærland - Innholdsrik fritidseiendom i vakre og idylliske omgivelser.

Vi har gleden av å presentere denne flotte fritidseiendommen!

Innhold:

1.etasje: Vindfang, stue, bod, kjøkken, soverom, toalettrom

Uthus: Soverom, lagerrom, toalettrom, hønseshus

Pumpehus

Garasje

Beliggenhet:

Idyllisk og landlig beliggende i et vakkert kulturlandskap med store gårdsbruk, skogkledde åser og åpne jorder, som gir en rolig og naturnær atmosfære. Her får man følelsen av å bo tett på naturen, med grønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Kort vei til E-18 hvor du enkelt kan nå bl.a. Mysen og Askim som kan tilby det meste av tilbud og fasiliteter. Ca. 60 minutter fra Oslo og 20 minutter til riksgrensen mot Sverige.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 600,-
Total ink omk.: Kr 1 733 600,-
Selger: Morten Ekre

Gnr./bnr. Gnr. 299, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1113250092

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Tomtstr.: 874 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

874 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg. Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, uthus og et pumpehus, alle oppført i røddlig trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjærer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik

og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Beliggenhet

Ørkenveien 101 ligger i Hærland, en idyllisk og landlig del av Indre Østfold kommune. Området preges av et vakkert kulturlandskap med store gårdsbruk, skogkledde åser og åpne jorder, som gir en rolig og naturnær atmosfære. Her får man følelsen av å bo tett på naturen, med grønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Hærland har en rik landbrukstradisjon, og mange av gårdene i området har vært i drift i generasjoner. Området fremstår som velholdt og frodig, med et levende lokalsamfunn som byr på både trygghet og fellesskap. Det arrangeres jevnlig lokale aktiviteter, noe som bidrar til et inkluderende og hyggelig nærmiljø. Beliggenheten gir også praktiske fordeler. Ørkenveien har enkel tilgang til E18, noe som gjør det lett å pendle til nærliggende byer som Mysen og Askim, samt videre inn mot Oslo. Samtidig ligger eiendommen tilbaketrukket fra hovedferdselsårer, slik at man kan nyte fredelige omgivelser uten støy. Området byr på rikelige muligheter for turer i skog og mark, jakt, fiske og andre naturopplevelser. Dette er et sted som passer for dem som ønsker en landlig livsstil med nærhet til naturen, samtidig som byfasiliteter er innen rimelig rekkevidde.

Adkomst

Privat vei.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1958 og har et bruksareal på 43 m² fordelt på ett plan. Taket er tekket med takshingel fra 2012, besiktiget fra tak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen. Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Yttervegger over ringmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2012. Eier opplyser at veggene er etterisolert med isolasjonsmateriale tilsvarende 10–15 cm tykkelse. Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med rupanel som undertak. Utvendig tilkomst via luke i gavlvegg. Loftet er isolert med sagflis og isolasjonsmatter. Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/2014. Hytten har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2013. Ved inngangspartiet er det oppført en overbygd terrassekonstruksjon i tre, bestående av trykkipregnerte materialer, inkludert rekkverk og terrassebord. Terrassen har et areal på 22 m² og er utstyrt med

trapp som fører ned til
terrengnivå. Høyden på rekkverket ble målt til 86 cm.

Innhold

1.etasje: Vindfang, stue, bod, kjøkken, soverom, toalettrom
Uthus: Soverom, lagerrom, toalettrom, hønsehus
Pumpehus
Garasje

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Klikkvinyll, vinyl og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Brystningspanel, trepanel og smartpanel.
- Himling: Trepanel.

Overflater er oppgradert i perioden 2012-2016

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt innredet rom med god utnyttelse av arealet. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu, som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er utført i laminat med treimitasjon. Kjøkkenet har en enkel oppvaskkum i stål, men uten blandebatteri da hytten ikke har innlagt vann. Over oppvaskkummen er det plassert et overskap med vitrinedører i glass. På motsatt side finner man kjøleskap og en frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk ut. Rommet har god naturlig belysning fra vindu og godt vedlikeholdt.

Avtrekk:

Ventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

Toalettrom:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet fremstår som lyst og velholdt, med praktisk og enkel innredning. Rommet har panel på vegger, og himlingen er utført i beiset trepanel, Gulvet er belagt med vinylbelegg i et klassisk mønster. Sanitærutstyret omfatter et biologisk toalett med avluftingssystem, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløpsnett. Oppvarming ivaretas av veggmontert elektrisk panelovn, og ventilasjonen er sikret gjennom en mekanisk avtrekksvifte installert på yttervegg. Servantskapet er utført i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blandebatteri. Eier har etablert en løsning der vann tilføres fra en vanntank via en 12-volts pumpe, som gjør det mulig å bruke anlegget uten fast vanntilkobling. Avløpsrøret fra servanten er ført ned i krypkjelleren og videre ut til terreng.

Over servanten er det montert et speilskap med frostede glassdører og integrert hylle.

Et vindu gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon. Enkel veggmontert belysning er plassert over servantskapet.

Vurdering av avvik, TG 2:

Løsningen oppfyller ikke kravene til et konvensjonelt sanitæranlegg med innlagt vann, men fungerer tilfredsstillende som en praktisk alternativløsning i bygg uten fast vanntilkobling.

Konsekvens/tiltak:

For å sikre en mer varig og forskriftsmessig løsning anbefales det å vurdere etablering av et permanent sanitæranlegg, spesielt dersom hytta benyttes til helårsbruk eller opphold over lengre perioder.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er oppført i trebjelkelag med stubbegulv. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted:

Hytta har en teglsteinspipe fra byggeår, med tilknyttet vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert på soverommet.

Pipen/brannmuren i stuen er kledd med fliser, og pipen er over tak isolert og utstyrt med ny pipehatt montert i 2012. Det er bygningseiers ansvar å påse at pipeløp og fyringsanlegg blir regelmessig feid og kontrollert. Slike tjenester utføres normalt av kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet. Eier plikter også å etterkomme eventuelle pålegg om vedlikehold eller utbedringer.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Tilkomst til deler av kryperommet skjer via en inspeksjonsluke i ringmuren. På befaringsdagen ble det registrert tørre og tilfredsstillende forhold i tilgjengelig del av rommet. Øvrige deler av krypkjelleren har ikke tilkomst for inspeksjon. Det er montert lufteventiler i ringmuren. "Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fuktbelastning, som igjen kan føre til sopp- og råteskader. Årsaken er som regel utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen. For å sikre tilstrekkelig kontroll og vedlikehold anbefales det å ettermontere inspeksjonsluker slik at hele kryperommet kan inspiseres regelmessig."

Innvendige dører:

Hytten har innvendige dører i finer og trefiner fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Ikke innlagt vann

Avløpsrør:

Ikke innlagt avløp

Ventilasjon:

Hytten har naturlig ventilasjon via veggmonterte ventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom.

Varmesentral:

Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hytten har et åpent elektrisk anlegg. Anlegget er oppgradert i perioden 2012-2025.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 6

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med takshingel fra 2012, besiktiget fra tak. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen. Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over ringmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2012.

Eier opplyser at veggene er etterisolert med isolasjonsmateriale tilsvarende 10–15 cm tykkelse.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med rupanel som undertak. Utvendig tilkomst via luke i gavlvegg. Loftet er isolert med sagflis og isolasjonsmatter.

Vurdering av avvik, TG 2:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder rafteappene opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men i begrenset omfang. Det foreligger tegn som tyder på aktivitet fra mus på loft.

Konsekvens/tiltak:

Avviket vurderes som begrenset, men kan likevel være tilstrekkelig for konstruksjonens funksjon. Eventuelle tiltak kan innebære lokal tilpasning eller justering av isolasjonsmaterialet for å bedre luftgjennomstrømningen.

Forekomst av mus i fritidsboliger er relativt vanlig. Mus regnes som skadedyr og kan forårsake skade på bygningskonstruksjoner, blant annet gjennom gnaging på materialer og tekniske installasjoner. I tillegg kan det oppstå luktproblemer som følge av tilstedeværelsen. Det anbefales å gjennomføre tetting av åpninger og gjennomføringer i konstruksjonen hvor mus kan komme seg inn, særlig rundt grunnmur, ventiler, rør og kabelgjennomføringer. Videre bør det benyttes feller eller annen egnet skadedyrbekjempelse for å redusere eventuell bestand. Ved vedvarende eller omfattende aktivitet bør godkjent skadedyrfirma kontaktes for profesjonell kartlegging og tiltak. Det bør også gjennomføres regelmessig kontroll og vedlikehold for å forebygge ny aktivitet.

Vinduer:

Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/2014.

Dører:

Hytten har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Ved inngangspartiet er det oppført en overbygd terrassekonstruksjon i tre, bestående av trykkimpregnerte materialer, inkludert rekkverk og terrassebord. Terrassen har et areal på 22 m² og er utstyrt med trapp som fører ned til terrengnivå. Høyden på rekkverket ble målt til 86 cm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved høydeforskjeller på 0,5 meter eller mer mot terreng eller underliggende plan stilles det krav om rekkverk. Rekkverket skal ha tilstrekkelig høyde og være utformet for å hindre fall, sammenstøt og klatring. Forskriftens krav til minimum høyde er 100 cm. I dette tilfellet er rekkverket målt til 86 cm, og tilfredsstiller dermed ikke gjeldende minimumskrav.

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå og står på fjell.

Grunnmur og fundamenter:

Hytta er oppført på ringmur i betong, med fundamentering direkte på fjell.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

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

PUMPEHUS

Pumpehus fra 2020 med borrevann/drikkevann. Bygget er oppført på betongsåle med yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak teknet med plater av stål eller aluminium. Innvendig er det etablert vannopplegg, inkludert tilkobling for dusj. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

UTHUS

Uthuset fra 2017 er oppført på ringmur i betong med trebjelkelag og stubbegulv. Deler av bygget er fundamentert med betongsøyler som bærer konstruksjonen mot terreng. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, kledd med liggende bordkledning, samt stål- og aluminiumsplater mot vestvendt fasade. Takkonstruksjonen er utført som saltak og teknet med plater i stål eller aluminium. Det er etablert strømtilførsel til bygget. Innvendig er uthuset inndelt i flere funksjonsrom, inkludert soverom, lagerrom, toalettrom og et hønsehus. Soverommet har gulv med klikkvinyl og vegger kledd med parkett og smartpanel. Øvrige rom har gulv av trykkimpregnerte terrassebord, mens veggene er kledd med OSB-plater. Vinduer er av eldre type med 2-lags glass, datert 1985. Adkomst skjer via en enkel ytterdør samt en dobbel port med rampe ned til terrengnivå, noe som gir god tilgjengelighet både for personer og utstyr. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GARASJE

Garasje fra 2014 med tilhørende carport er oppført på betongsåle. Ytterveggene består av bindingsverk i tre og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og teknet med takshingel. Garasjen har dobbel treport, malt ytterdør og er tilkoblet elektrisk anlegg. Det er etablert et innvendig innhukk der eier har tilrettelagt for oppbevaring av verktøy. Det er betongdekke på gulv og gipsplater på veggene. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

I garasje eller på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut hytten.

Diverse

Indre Østfold brann og redning har utført feiing og tilsyn 09.08.2021. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 3 898

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024:

Renovasjon 3 438,00 kr

Feiing 460,00 kr

Sum 3 898 kr

Formuesverdi sekundær

Kr 181 125

Formuesverdi sekundær år

2023

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 299, bruksnummer 30 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/299/30:

27.02.1907 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:299 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 850414 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:199 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 621 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:299 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for tilbygg finnes. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i kommunens arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Eier opplyser at det foreligger en privat avtale på hyttevei over naboeiendommen, ca. 100 meter.
Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Område er uregulert.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 3014202101 - Formål: Spredt boligbebyggelse - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt

boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 600 (Omkostninger totalt)

59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 749 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 400,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 850,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN

Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

16.05.2025







Ørkenveien 101

1. Etasje



aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ørkenveien 101, 1878 HÆRLAND

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 299, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1735

Referansenummer: YL5040

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne koselige fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1958 og har et bruksareal på 43 m² fordelt på ett plan.

Da nåværende eier overtok eiendommen i 2011, var hytten i svært dårlig forfatning og vurdert som kondemnabel. I perioden 2012–2015 ble det gjennomført omfattende oppgraderinger av de fleste bygningskonstruksjoner. I tillegg ble hytten utvidet med et nytt inngangsparti i 2013 og et toalettrom i 2015. El-kontroll er gjennomført av Indre Østfold Elektro den 23. april 2025. Boligen inneholder vindfang, stue, kjøkken, soverom, bod og toalettrom. Takhøyden i stuen ble målt til 2,10 meter. Oppvarming skjer ved hjelp av vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende.

Kjøkken:

Kjøkkenet, som ble oppgradert i 2016, fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt rom med god utnyttelse av plassen. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er i laminat med treimitasjon, og det er montert en enkel oppvaskkum i stål. Hytten har ikke innlagt vann, og derfor er det ikke installert fast blandebeholder. Over kummen er det et overskap med vitrinedører i glass, og på motsatt side finnes kjøleskap og en frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Det er installert ventilator med utlufting over komfyren. Rommet har godt naturlig lys og fremstår som velholdt.

Toalettrom:

Toalettrommet er lyst, velholdt og praktisk utformet. Veggene er kledd med panel, og himlingen er utført i trepanel. Gulvet har vinylbelegg med klassisk mønster. Sanitærutstyret består av et biologisk toalett med avlufting, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløp. Det er montert en veggmontert panelovn for oppvarming, og ventilasjonen ivaretas av en mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Servantskapet er i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blandebeholder. Vannforsyning skjer via en vanntank og 12-volts pumpe, noe som muliggjør bruk av servanten uten fast vanntilkobling. Avløpsvannet fra servanten føres via rør gjennom krypkjelleren og ut i terreng. Over servanten er det montert et speilskap med frostede glassdører og integrert hylle.

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

Tomt og andre bygg på eiendommen:

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg. Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, oppført i 2014 på 26 m²,

uthus, oppført i 2017 på 45 m² og et pumpehus med borrevann/drikkevann, oppført i alle oppført i 2020 på 2 m². Alle byggene er malt med rødfarget trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjermer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel fra 2012, besiktiget fra tak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen.

*Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Yttervegger over ringmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2012.

*Eier opplyser at veggene er etterisolert med isolasjonsmateriale tilsvarende 10–15 cm tykkelse.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med rupanel som undertak. Utvendig tilkomst via luke i gavlvegg.

*Loftet er isolert med sagflis og isolasjonsmatter. Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/2014. Hytten har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2013. Ved inngangspartiet er det oppført en overbygd terrassekonstruksjon i tre, bestående av trykkimpregnerte materialer, inkludert rekkverk og terrassebord. Terrassen har et areal på 22 m² og er utstyrt med trapp som fører ned til terrengnivå. Høyden på rekkverket ble målt til 86 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Klikkvinyll, vinyl og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Brystningspanel, trepanel og smartpanel.
- Himling: Trepanel.

*Overflater er oppgradert i perioden 2012–2016 Etasjeskille er oppført i trebjelkelag med stubbegulv.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytta har en teglsteinspipe fra byggeår, med tilknyttet vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert på soverommet. Pipen/brannmuren i stuen er kledd med fliser, og pipen er over tak isolert og utstyrt med ny pipehatt montert i 2012.

*Det er bygningseiers ansvar å påse at pipeløp og fyringsanlegg blir regelmessig feid og kontrollert. Slike tjenester utføres normalt av kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet. Eier plikter også å etterkomme eventuelle pålegg om vedlikehold eller utbedringer. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Tilkomst til deler av kryperommet skjer via en inspeksjonsluke i ringmuren. På befaringsdagen ble det registrert tørre og tilfredsstillende forhold i tilgjengelig del av rommet. Øvrige deler av krypkjelleren har ikke tilkomst for inspeksjon. Det er montert lufteventiler i ringmuren.

"Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fuktbelastning, som igjen kan føre til sopp- og råteskader. Årsaken er som regel utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen. For å sikre tilstrekkelig kontroll og vedlikehold anbefales det å ettermontere inspeksjonsluker slik at hele kryperommet kan inspiseres regelmessig."

Hytten har innvendige dører i finer og trefiner fra 2012

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt innredet rom med god utnyttelse av arealet. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu, som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er utført i laminat med treimitasjon. Kjøkkenet har en enkel oppvaskkum i stål, men uten blande batteri da hytten ikke har innlagt vann. Over oppvaskkummen er det plassert et overskap med vitrinedører i glass. På motsatt side finner man kjøleskap og en frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk ut.

*Rommet har god naturlig belysning fra vindu og godt vedlikeholdt. Ventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet fremstår som lyst og velholdt, med praktisk og enkel innredning. Rommet har panel på vegger, og himlingen er utført i beiset trepanel. Gulvet er belagt med vinylbelegg i et klassisk mønster.

Sanitærutstyret omfatter et biologisk toalett med avluftingssystem, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløpsnett. Oppvarming ivaretas av veggmontert elektrisk panelovn, og ventilasjonen er sikret gjennom en mekanisk avtrekksvifte installert på yttervegg.

Servantskapet er utført i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blande batteri. Eier har etablert en løsning der vann tilføres fra en vanntank via en 12-volts pumpe, som gjør det mulig å bruke anlegget uten fast vanntilkobling. Avløpsrøret fra servanten er ført ned i krypkjelleren og videre ut til terreng. Over servanten er det montert et speilskap med frostede glassdører og integrert hylle.

Et vindu gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon. Enkel veggmontert belysning er plassert over servantskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann

Ikke innlagt avløp

Hytten har naturlig ventilasjon via veggmonterte ventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom.

Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hytten har et åpent elektrisk anlegg. Anlegget er oppgradert i perioden 2012-2025.

- Hovedsikring 35 amp

- Kurser 6

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg. Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, uthus og et pumpehus, alle oppført i rødlig trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjermer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Pumpehus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

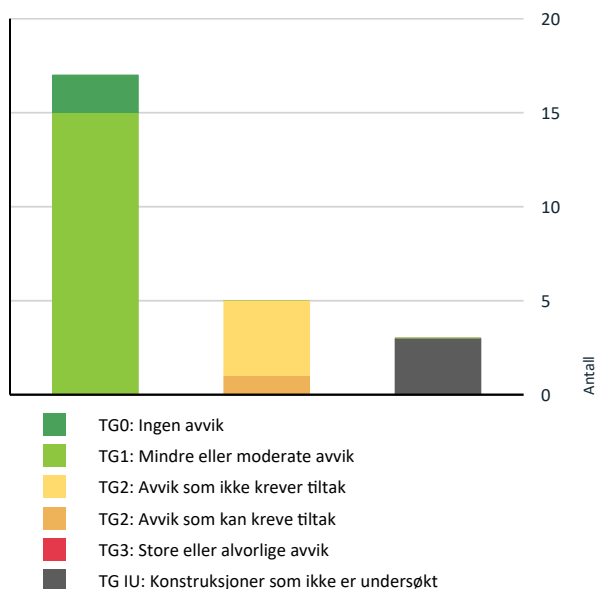
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

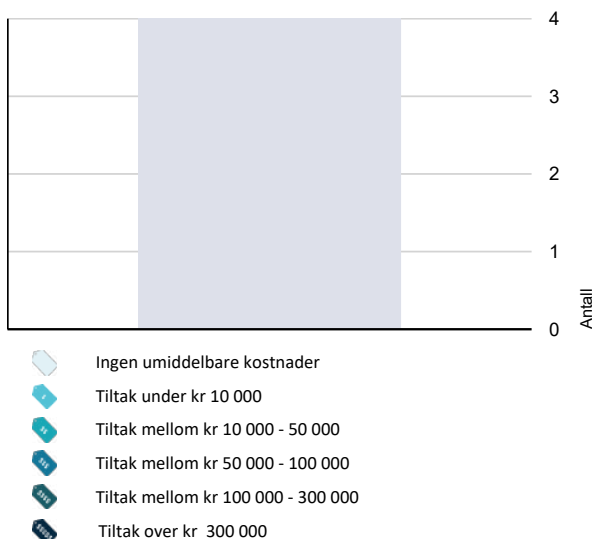
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takshingel fra 2012, besiktiget fra tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen.

*Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over ringmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2012.

*Eier opplyser at veggene er etterisolert med isolasjonsmateriale tilsvarende 10–15 cm tykkelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med rupanel som undertak. Utvendig tilkomst via luke i gavlvegg.

*Loftet er isolert med sagflis og isolasjonsmatter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men i begrenset omfang. Det foreligger tegn som tyder på aktivitet fra mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes som begrenset, men kan likevel være tilstrekkelig for konstruksjonens funksjon. Eventuelle tiltak kan innebære lokal tilpasning eller justering av isolasjonsmaterialet for å bedre luftgjennomstrømmingen.

Forekomst av mus i fritidsboliger er relativt vanlig. Mus regnes som skadedyr og kan forårsake skade på bygningskonstruksjoner, blant annet gjennom gnaging på materialer og tekniske installasjoner. I tillegg kan det oppstå luktproblemer som følge av tilstedeværelsen. Det anbefales å gjennomføre tetting av åpninger og gjennomføringer i konstruksjonen hvor mus kan komme seg inn, særlig rundt grunnmur, ventiler, rør og kabelgjennomføringer. Videre bør det benyttes feller eller annen egnet skadedyrbekjempelse for å redusere eventuell bestand. Ved vedvarende eller omfattende aktivitet bør godkjent skadedyrfirma kontaktes for profesjonell kartlegging og tiltak. Det bør også gjennomføres regelmessig kontroll og vedlikehold for å forebygge ny aktivitet.

TG 1 Vinduer

Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/2014.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hytten har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det oppført en overbygd terrassekonstruksjon i tre, bestående av trykkimpregnerte materialer, inkludert rekkverk og terrassebord. Terrassen har et areal på 22 m² og er utstyrt med trapp som fører ned til terrengnivå. Høyden på rekkverket ble målt til 86 cm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved høydeforskjeller på 0,5 meter eller mer mot terreng eller underliggende plan stilles det krav om rekkverk. Rekkverket skal ha tilstrekkelig høyde og være utformet for å hindre fall, sammenstøt og klatring. Forskriftens krav til minimum høyde er 100 cm. I dette tilfellet er rekkverket målt til 86 cm, og tilfredsstiller dermed ikke gjeldende minimumskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Klikkvinyll, vinyl og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Brystningspanel, trepanel og smartpanel.
- Himling: Trepanel.

*Overflater er oppgradert i perioden 2012-2016

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trebjelkelag med stubbegulv.

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

Årstall: 1958

Kilde: Eier

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut hytten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har en teglsteinspipe fra byggeår, med tilknyttet vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert på soverommet.

Pipen/brannmuren i stuen er kledd med fliser, og pipen er over tak isolert og utstyrt med ny pipehatt montert i 2012.

*Det er bygningseiers ansvar å påse at pipeløp og fyringsanlegg blir regelmessig feid og kontrollert. Slike tjenester utføres normalt av kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet. Eier plikter også å etterkomme eventuelle pålegg om vedlikehold eller utbedringer.

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Tilkomst til deler av kryperommet skjer via en inspeksjonsluke i ringmuren. På befaringsdagen ble det registrert tørre og tilfredsstillende forhold i tilgjengelig del av rommet. Øvrige deler av krypkjelleren har ikke tilkomst for inspeksjon. Det er montert lufteventiler i ringmuren.

"Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fuktbelastning, som igjen kan føre til sopp- og råteskader. Årsaken er som regel utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen. For å sikre tilstrekkelig kontroll og vedlikehold anbefales det å ettermontere inspeksjonsluker slik at hele kryperommet kan inspiseres regelmessig."

TG 1 Innvendige dører

Hytten har innvendige dører i finer og trefiner fra 2012

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt innredet rom med god utnyttelse av arealet. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu, som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er utført i laminat med treimitasjon. Kjøkkenet har en enkel oppvaskkum i stål, men uten blandedatteri da hytten ikke har innlagt vann. Over oppvaskkummen er det plassert et overskap med vitrinedører i glass. På motsatt side finner man kjøleskap og en

Tilstandsrapport

frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk ut.

*Rommet har god naturlig belysning fra vindu og godt vedlikeholdt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår som lyst og velholdt, med praktisk og enkel innredning. Rommet har panel på vegger, og himlingen er utført i beiset trepanel. Gulvet er belagt med vinylbelegg i et klassisk mønster.

Sanitærutstyret omfatter et biologisk toalett med avluftingssystem, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløpsnett. Oppvarming ivaretas av veggmontert elektrisk panelovn, og ventilasjonen er sikret gjennom en mekanisk avtrekksvifte installert på yttervegg.

Servantskapet er utført i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blandebeholder. Eier har etablert en løsning der vann tilføres fra en vanntank via en 12-volts pumpe, som gjør det mulig å bruke anlegget uten fast vanntilkobling. Avløpsrøret fra servanten er ført ned i krypkjelleren og videre ut til terreng. Over servanten er det montert et speilskap med frostede glassdører og integrert hylle.

Et vindu gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon. Enkel veggmontert belysning er plassert over servantskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen oppfyller ikke kravene til et konvensjonelt sanitæranlegg med innlagt vann, men fungerer tilfredsstillende som en praktisk alternativløsning i bygg uten fast vanntilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre en mer varig og forskriftsmessig løsning anbefales det å vurdere etablering av et permanent sanitæranlegg, spesielt dersom hytta benyttes til helårsbruk eller opphold over lengre perioder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Ikke innlagt vann

Avløpsrør

Ikke innlagt avløp

Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon via veggmonterte ventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Hytens varmekilder består av en vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hytten har et åpent elektrisk anlegg. Anlegget er oppgradert i perioden 2012-2025.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 6

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Generell kommentar

Indre Østfold Elektro har gjennomført en el-kontroll av anlegget 23.04.2025



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå og står på fjell.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på ringmur i betong, med fundamentering direkte på fjell.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger skogsterreng på fjell.

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

Bygninger på eiendommen

Pumpehus

**Anvendelse**

Pumpehus

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Pumpehus med borrevann/drikkevann. Byget er oppført på betongsåle med yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med plater av stål eller aluminium. Innvendig er det etablert vannopplegg, inkludert tilkobling for dusj.

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



Uthus



Anvendelse

Oppholdsrom og lager

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på ringmur i betong med trebjelkelag og stubbegulv. Deler av bygget er fundamentert med betongsøyler som bærer konstruksjonen mot terreng. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, kledd med liggende bordkledning, samt stål- og aluminiumsplater mot vestvendt fasade. Takkonstruksjonen er utført som saltak og teknet med plater i stål eller aluminium. Det er etablert strømtilførsel til bygget.

Innvendig er uthuset inndelt i flere funksjonsrom, inkludert soverom, lagerrom, toalettrom og et hønsehus. Soverommet har gulv med klikkvinyll og vegger kledd med parkett og smartpanel. Øvrige rom har gulv av trykkimpregnerte terrassebord, mens veggene er kledd med OSB-plater. Vinduer er av eldre type med 2-lags glass, datert 1985.

Adkomst skjer via en enkel ytterdør samt en dobbel port med rampe ned til terrengnivå, noe som gir god tilgjengelighet både for personer og utstyr.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med tilhørende carport er oppført på betongsåle. Ytterveggene består av bindingsverk i tre og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med takshingel. Garasjen har dobbel treport, malt ytterdør og er tilkoblet elektrisk anlegg. Det er etablert et innvendig innhukk der eier har tilrettelagt for oppbevaring av verktøy. Det er betongdekke på gulv og gipsplater på veggene.

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 300 000

Pumpehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Pumpehus	Kr.	80 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 340 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

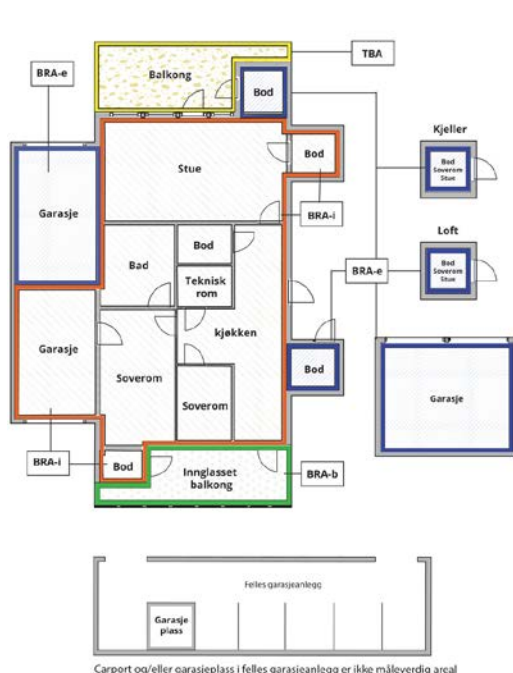
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	22
SUM	43				22
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue, Bod, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i stuen ble målt til 210 cm.

Pumpehus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom rom med sluk	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	22
SUM		45			22
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Lagerrom, Toalettrom, Hønsehus	Soverom, Lagerrom, Trapperom, Hønsehus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	40	3
Pumpehus	0	2
Uthus	0	45
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	299	30		0	874 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørkenveien 101

Hjemmelshaver

Ekre Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ørkenveien 101 ligger i Hærland, en idyllisk og landlig del av Indre Østfold kommune. Området preges av et vakkert kulturlandskap med store gårdsbruk, skogkledde åser og åpne jorder, som gir en rolig og naturnær atmosfære. Her får man følelsen av å bo tett på naturen, med grønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Hærland har en rik landbrukstradisjon, og mange av gårdene i området har vært i drift i generasjoner. Området fremstår som velholdt og frodig, med et levende lokalsamfunn som byr på både trygghet og fellesskap. Det arrangeres jevnlig lokale aktiviteter, noe som bidrar til et inkluderende og hyggelig nærmiljø.

Beliggenheten gir også praktiske fordeler. Ørkenveien har enkel tilgang til E18, noe som gjør det lett å pendle til nærliggende byer som Mysen og Askim, samt videre inn mot Oslo. Samtidig ligger eiendommen tilbaketrukket fra hovedferdselsårer, slik at man kan nyte fredelige omgivelser uten støy. Området byr på rikelige muligheter for turer i skog og mark, jakt, fiske og andre naturopplevelser. Dette er et sted som passer for dem som ønsker en landlig livsstil med nærhet til naturen, samtidig som byfasiliteter er innen rimelig rekkevidde.

Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg. Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, uthus og et pumpehus, alle oppført i rødlig trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjærer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.04.2025		Gjennomgått		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL5040>

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 og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250092	

Selger 1 navn
Morten Ekre

Gateadresse	
Ørkenveien 101	

Poststed	Postnr
HÆRLAND	1878

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250092

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: ME

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1113250092

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

Beskrivelse

Privat avtale på hyttevei over naboeiendommen. 100m.

Tilleggskommentar

Det er hytte/fritidsbolig !!

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



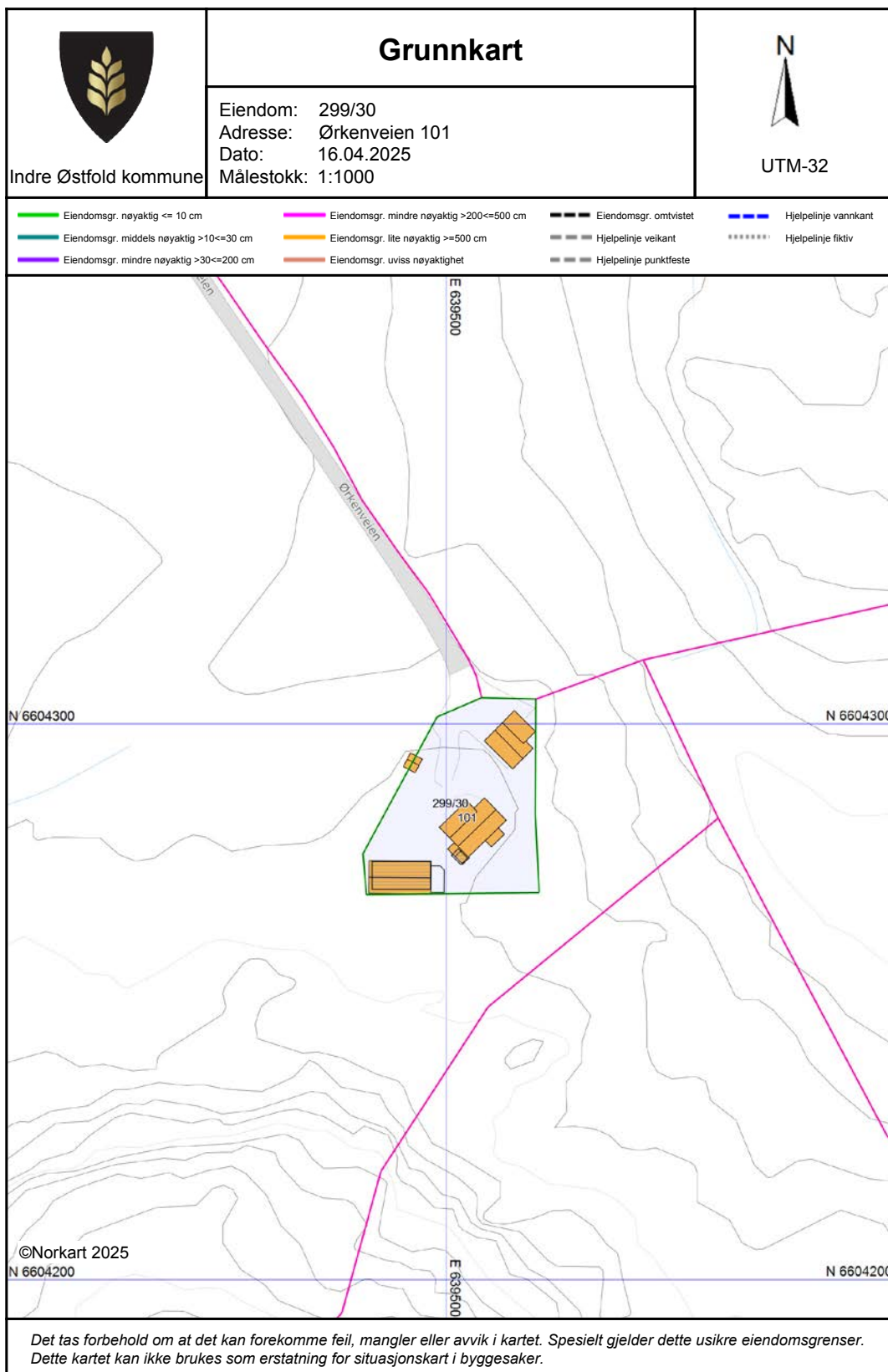
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Ekre	9e27d9864d5f9a5bbdf5d0 3a3f5de956f4074775	19.04.2025 19:09:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250092

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



Nabolagsprofil

Ørkenveien 101

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 26 min	🚗
🚆 Mysen stasjon Linje R22	15 min	🚗 11.1 km
🚆 Slitu stasjon Linje R22	14 min	🚗 15.8 km
🚗 Ørkenveien Linje 418, 464, 477	16 min	🚶 1.5 km
🚗 Lundebyvannet Linje 418, 464, 477	2 min	🚗 1.8 km

Avstand til byer

Mysen	15 min	🚗
Askim	18 min	🚗
Ski	37 min	🚗
Sarpsborg	53 min	🚗
Oslo	1 t 2 min	🚗

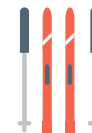
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Momarken	11 min	🚗
🚗 Hegglin kommunehus - Indre Østfol...	12 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 944 m
- 64 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 40 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

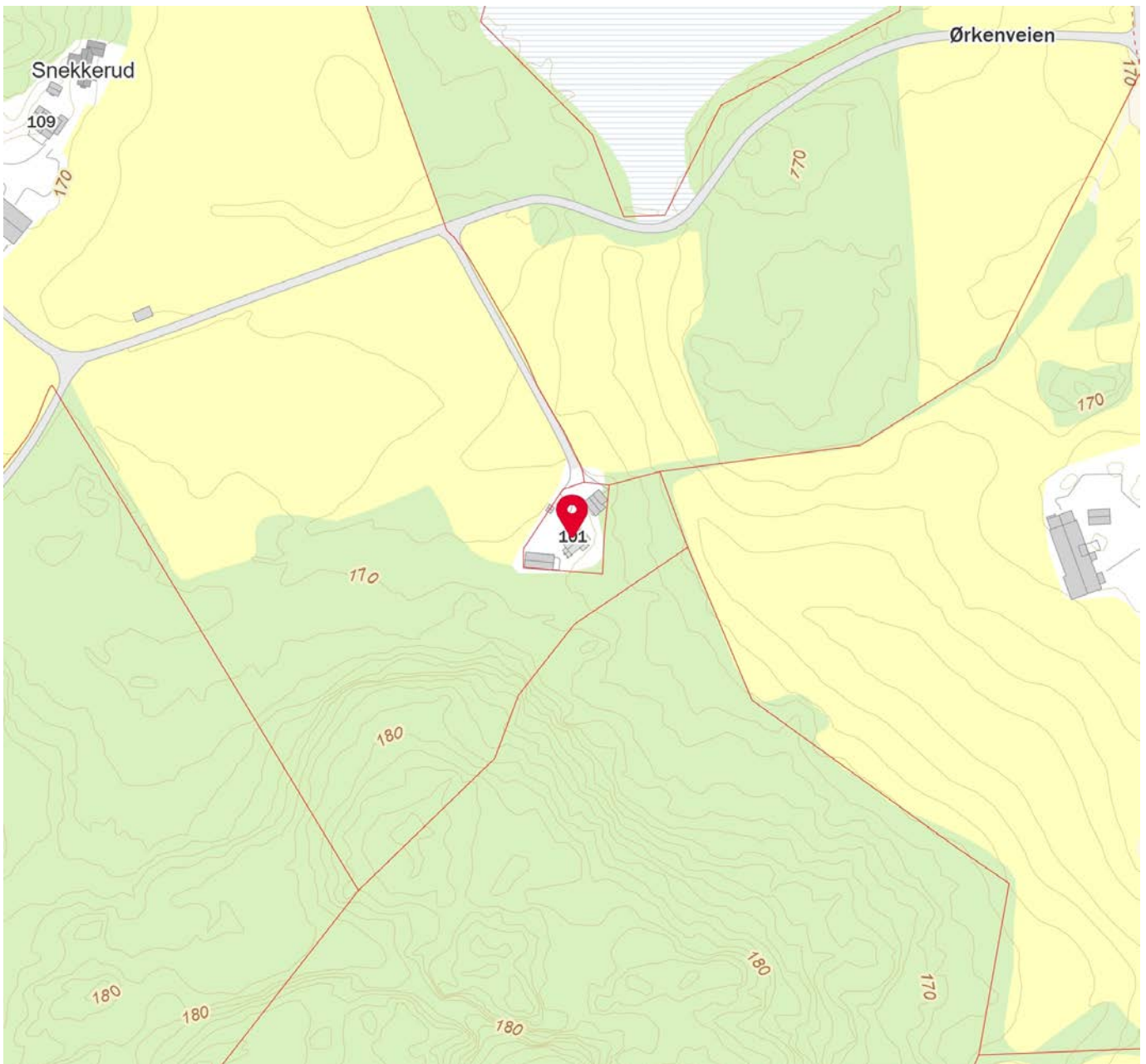
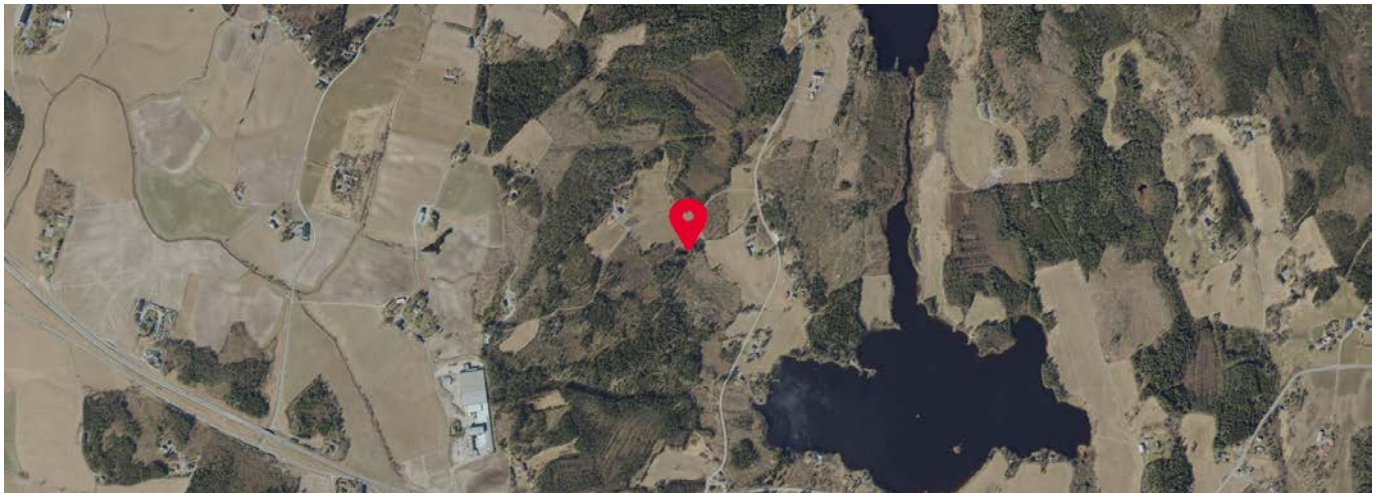
Folkenborg Hestesenter	14 min	🚗
Trøgstad Bygdemuseum	15 min	🚗
Trøgstad Fort	17 min	🚗
Trøgstad Motorsenter (gokart)	17 min	🚗
Askim ridesenter	18 min	🚗

Sport

⚽ Hærland skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	🚗 3.7 km
⚽ Hærlandbanen Fotball	6 min	🚗 3.5 km
🏊 Family Sports Club Mysen	13 min	🚗
🏊 A.C.E Xpress Mysen	15 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	13 min	🚗
Spar Momarken	12 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ørkenveien 101
1878 HÆRLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre