

An aerial photograph of a property. In the foreground, a two-story yellow house with a dark roof is situated on a grassy slope. To the right, a large red barn is visible. A large blue lake, Gjølsvannet, occupies the middle ground. The background features a dense forest of tall trees under a clear blue sky. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Snesrudveien 186, 1870 ØRJE

**Usjenert og vakker beliggende  
enebolig med strandlinje mot  
Gjølsvannet. Oppussingsbehov.  
Stor garasje. Romslig tomt.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lena Axelsson

**Mobil** 971 70 601

**E-post** lena.axelsson@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim. TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 050 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 163 850,-  
**Selger:** Inge J. Reiakvam sitt dødsbo v/Bostyrer Advokat Bjørn Olav Nome

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1910  
**BRA-i/BRA Total** 174/261 kvm  
**Tomtstr.:** 4139.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 88, bnr. 2  
**Oppdragsnr.:** 1102240196

# Usjenert og vakker beliggende enebolig med strandlinje mot Gjølsvannet.

Eldre enebolig med vakker beliggenhet med strandlinje mot Gjølsvannet i Marker.

Fuglerik innsjø som er fredet med tilhørende bestemmelser.

Boligen har eldre stil og standard og oppussing må påregnes. Boligen har vært påbygd i flere omganger.

Garasjebygg fra 2007 på ca. 87 kvm i 1.etg.  
Carport i forlengelse av garasjen.

En liten frittliggende tømmerkoie på ca. 18 kvm finner vi også på eiendommen.

Stor tomt på over 4 mål.

Flere fine uteplasser på eiendommen.

Usjenert og nærhet til naturen med god utsikt både til jorde, skogsområde og Gjølsvøen.

Beliggende som siste eiendom på adkomstveien.

Ca. 5 km syd for Ørje sentrum.

Ca. 1,7 km fra riksvei 21.

Tinglyst veirett på privat vei, siste 400 m med eget vedlikeholdsansvar.

Velkommen på visning, husk påmelding.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 174 m<sup>2</sup>

BRA - e: 87 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 261 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 87 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

2. etasje har totalt gulvareal på 79 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 74 kvm av arealet målverdig som bruksareal.

De delene av arealene som har lav takhøyde utgjør 5 kvm.



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

4139.9 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 4 139.9 kvm.

Tomta er beplantet med plen, trær, vintergrønt og annen beplantning.

Det er et langt sivbelte langs med Gjølssjøen.

Romslig parkering som er gruset.

**Beliggenhet**

Eiendommens beliggenhet er enestående, med en fantastisk strandlinje mot Gjølssjøvannet i Marker.

Den ligger omtrent 5 km sør for Ørje sentrum, noe som gir enkel tilgang til lokale fasiliteter og tjenester.

Avstanden på bare 1,7 km fra riksveien til Halden sikrer samtidig god transportforbindelse.

Gjølssjøvannet, kjent for sitt rike fugleliv, er en fredet innsjø, noe som bidrar til en unik og naturskjønn atmosfære, perfekt for de som setter pris på natur og friluftsliv.

Denne eiendommen tilbyr dermed både ro og naturopplevelser samtidig som man er nært urban infrastruktur.

Ørje er en sjarmerende tettsted i Marker kommune, kjent for sin naturskjønn beliggenhet og vennlige lokalsamfunn.

Tettstedet byr på et variert utvalg av tjenester og fasiliteter, inkludert butikker, spisesteder, skole, og helsetjenester, som gjør det til et praktisk sted å bo.

Ørje er omkranset av vakker natur, med nærhet til både innsjøer og skogsområder, noe som gir gode muligheter for friluftsliv, som fiske og bading. Den rolige atmosfæren, kombinert med enkelt avstand til Handlesenter i Sverige og togstasjon med mer på Mysen, gjør Ørje til et attraktivt valg for dem som ønsker en balansert livsstil.

Med en rik kulturhistorie og et aktivt lokalsamfunn, er Ørje et perfekt sted for familier, pensjonister og alle som setter pris på en trygg og koselig bo- og oppvekstmiljø.

**Adkomst**

Adkomst via felles privat vei siste 400 m med eget vedlikeholdsansvar.

**Bebyggelsen**

Enebolig fra ca. 1910.

Den er tilbygd og ombygd i mange omganger.

Første tilbygg ca. 1960 (inngangspartiet).

Peisestue i 1975.

Oppløft 2. etg. ca. 1978-1979.

Garasjen er bygd i 2007.

Overbygg med balkong ved siden av inngangsparti (stuekrok i 2.etg.) er bygd på en gang etter 2017/2018.

## **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig med 1. og 2. etasje.

Fjellgrunn. Synlig fjell i grunnen.

Ringmur av forskjellig utførelse - betong hullbukk, leca og plass støpt betong i ringmur. Der hvor det ikke er kjellerrom og ikke støpt gulv på bakken er det krypkjeller, der er det ikke tilgjengelighet.

Gulv mot grunn:

Gulv i peisestue er støpt gulv på isopor. Glattkant og Eswa gulvvarmefolie + sponplater + vinylbelegg.

Ellers trebjelkelag, stue og kjøkken tatt opp og isolert i følge eldre takstrapport.

VF og bad har støpt gulv og varmekabler.

Lokal drenering mot syd. Ellers ikke drenering oppgitt i takstrapport fra 2017.

Trebjelkelag mellom etg. og mot kryperom.

Yttervegger i tre av forskjellig oppbygging.

Eldste del har tømmer i 1. etg. med tilleggsisolert med 5 cm og panel.

Bindingsverk for øvrig.

Isolasjon fra de respektive byggeårene (ukjent status).

Huset er sydd om på '80-tallet, mest tømmermannspanel.

Noe liggende panel på nordvegg (1975).

Østvegg er dårlig (se over vinduer bl.a.).

Alle vinduskarmer/rammer i tre, av forskjellig alder og type.

Mange av vinduene fra 1970-tallet.

Flere vinduer har lufteglugger ved siden av og det gir gode luftforhold.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1978, 2004 og 2019.

Bærende takkonstruksjon i tre.

Sperretak, mange forskjellige tilslutninger p.g.a tilbygg/oppbygg.



Takformen er saltak.  
Forskjellige loftsløsninger.  
Taktekking er tegl takstein.  
Taktekking er opplyst fornyet for ca. 23 år siden i følge takstrappport fra 2017.

Takrenner og beslag ca. 23 år - fra når taktekking ble lagt om.

2 piper - satt inn Lecaforing + løs Leca i eldste pipe (ca. 1981).  
Leca pipe i tilbygget er opprinnelig pipe fra 1975.  
Jøtul peis nr. 17 i peisestue (parafin ikke i bruk og koblet vekk).  
Nyere klebersteinsovn (automatisk trekk) i stue (2016).  
Feieluke på kjøkken (i skap) i eldste pipen.  
Feieluke på veranda på utvendig pipe.  
Synlig rør fra glassfibertank i bakken er avsluttet ved veranda.

Balkong på 4 kvm, vendt mot syd, med tilgang fra stue.  
Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 17 kvm, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage.  
Terrassen er dels takoverbygget, og det er lagt fliser på gulvet.

Terrasse tilknyttet boligen, vendt mot syd og øst.  
Av materialer er det rekkverk i stål/glass og trykkimpregnerte gulvbord med riller.

Garasjebygget er opplyst å være fra 2007.  
Oppført med støpt dekke.  
Ringmur i lettklinkerblokker.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og plateslått innvendig.  
Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein.  
Isolert senere + innvendig gips.  
Iglandgarasje med tilpasninger og kompletteringer (etter forrige eiers tegning).

87 m<sup>2</sup> i 1-etg.  
1.etg. består av ett stort rom med adkomst via 2 automatiske leddporter + gangdør.  
Opplyst å være impr. kledning utvendig.  
Plassbygd trapp til 2. etg. (åpen trapp).  
Gulvareal i 2. etg., 50 m<sup>2</sup> (sponplater på gulv).

Carporten er bygget ved siden av garasjebygget, antas fra 2014.  
Ca. 30 m<sup>2</sup>.  
Unistein på gulv.

Frittstående "furtebu"/tømmerkoie ble oppført for ca. 28 år siden.  
18 m<sup>2</sup> innvendig. Treinteriør.

Isolert 15 – 20 cm i gulv og tak.  
Rundstokker. Torvtak.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.11.2024 av Moen takst for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges i ledd av dødsbo.

Eier eller bostyrer har ingen kunnskap om eiendommen utover det som er presentert i salgsprospekt og takstrapp.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og peisstue.
  2. etasje: Gang, stue, 3 soverom og bad.
- Kjeller har ett lite rom med lav takhøyde. Her er blant annet v.v.bereeder + trykktank m.  
m. Utvendig adkomst.

### **Standard**

Velkommen til et boligobjekt, ideell for deg som ønsker en bolig med mye potensial og muligheter for tilpasning.

Denne eiendommen byr på en spennende blanding av eldre detaljer og romslige løsninger, som gir et varierende preg.

### **Overflater og romløsninger**

#### 1. etasje:

- Gulv: Her finner du parkett, laminat og tepper som reflekterer boligens eldre sjarm, samt et praktisk belegg på badet.
- Vegger: Panel, samt malte eller tapetserte plater, gir rommene en klassisk atmosfære.
- Himlinger: Tradisjonell panel i taket som bidrar til den nostalgiske følelsen.

#### 2. etasje:

- Gulv: En blanding av parkett, belegg, laminat og fliser gir et variert uttrykk, samtidig som det ivaretar funksjonaliteten i de ulike rommene.
- Vegger: Panel og malte/tapetserte plater dominerer, med baderomsplater på badene.
- Himlinger: Panel i taket skaper en koselig og harmonisk atmosfære.

### **Trapp:**

- Svingtrapp i metall mellom 1. og 2. etg.

### **Innvendige dører:**

- Av forskjellig alder.

Mye glass i 1.etg er positivt: 2-fløyet dør m/glass fra hall til stue.

Glassdør mellom stuene.



Skyvedør med glass mellom stue og kjøkken.

#### Kjøkken

Kjøkkenet med plass til en spisegruppe.

Den eldre innredningen med profilerte, malte trefronter og laminatbenkeplater gir rommet et klassisk preg.

Opplyst at det er HTH kjøkken fra ca. 1980 i gammel takstrappport.

Kjøkkenet har opplegg og plass for oppvaskmaskin, samt en rustfri stålvaske nedsenket i benkeplaten, med både vaske- og skyllekum.

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyrplassen og er ført ut av veggen.

Fliser mellom skapene.

Kjøkkenet er modent for oppgraderinger.

#### Bad

Badene i boligen bærer preg av husets alder og har visse behov for oppgradering:

- Bad/vaskerom (første etasje, fra 1978):

Dette badet har behov for oppgraderinger, men har fortsatt mange gode kvaliteter.

Gulvet er belagt med beleg, og veggene har baderomspaneler.

Innredningen består av et nedfelt servant, dusj med dører i pleksiglass, samt toalett.

Det er også plass og opplegg for vaskemaskin.

Elektriske varmekabler gir ekstra komfort på kalde dager, men det er viktig å merke seg at det ikke er etablert mekanisk avtrekk, og dusjens fallforhold er ikke optimale.

- Lite bad i 2.etg. (fra 1994):

Dette er et praktisk bad med støpt gulv, varmekabler og vinylbelegg.

Rommet har et toalett, vask og badekar, men også her vil det være behov for en viss oppgradering for å møte dagens krav til våtrom.

#### El-anlegg:

Det er varierende alder på el-opplegget i huset, men sikringsskap med automatiske sikringer. (Oppgradert før 2016).

Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

#### Generell tilstand

Boligen har bevart mye av sin originale sjarm, men det er enkelte områder som vil trenge oppgraderinger.

Begge badene har tekniske løsninger som avviker fra dagens standarder.

Fallforholdene i dusjrommet er ikke fullgode, og enkelte baderomspaneler er mørkne.

Naturlig ventilasjon og eldre løsninger på badene krever også oppgradering for å ivareta dagens krav til komfort og funksjonalitet.

Den innvendige standarden, med ulike typer gulv, vegger og innredning, gir rom for personlig tilpasning og modernisering.

Dette er en bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg på et eldre hus, eller kanskje oppgradere med respekt for husets stil og tidløse karakter.

Sammendrag:

Denne boligen gir deg muligheten til å skape et hjem med masse sjarm og historisk karakter.

Med sin tradisjonelle stil, romslige løsninger og sjarmerende detaljer, er dette en eiendom som kan tilpasses og utvikles videre for å møte dagens krav til komfort og funksjonalitet.

Det er et prosjekt for den som ønsker å skape noe unikt, samtidig som man bevarer husets sjel.

### **Innbo og løsøre**

Eiendommen er tømt og selges slik den fremstår ved visning.

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**

Eiendommen har en romlig, gruset parkering, samt parkering i stor garasje.

### **Radonmåling**

TG 2: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Det presiseres at eiendommen selges for et dødsbo.

Dette innebærer at dødsboets arvinger og bobestyrer ikke har noen mulighet til å ha



konkret kjennskap til eiendommens beskaffenhet utover det som fremgår av takstdokumentet og salgsoppgaven, eller til eventuelle feil eller mangler som eiendommen kan ha utover det som fremgår av taksten.

På denne bakgrunn er kjøper blitt oppfordret til å undersøke eiendommen spesielt grundig, gjerne med fagkyndig bistand for sin egen regning, for å få et så fullstendig faktisk grunnlag som mulig som forutsetning for sin beslutning om å kjøpe eiendommen til den pris han/hun er tilbudt.

Ut i fra dette fraskriver selgeren seg ansvaret for de feil og mangler som eventuelt måtte foreligge, dog med den begrensning som følger av avhendingslovens ufravelige bestemmelser.

Det presiseres at eiendommen ikke er nedvasket og selges uten ytterligere ryddig og rengjøring enn slik den fremsto ved kjøperens besiktigelse, og kjøperen har også tatt hensyn til dette ved avgivelse av sitt bud.

Hvis kjøper har krav om utvasking, må dette fremkomme skriftlig og tydelig under budgivning.

Det er tinglyst forkjøpsrett til eiendommen.

Før eiendommen fikk tildelt adresse var bruksnavnet Vangli.

Det ble gjort en skylddeling tilbake i 1955 i følge takstrapport fra 2017.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming pr. i dag er elektrisk og ved.

Jøtul peis nr. 17 i peisestue (parafin ikke i bruk og koblet vekk).

Klebersteinsovn (automatisk trekk) i stue fra 2016.

Luft/luft varmepumpe i entré, fra 2013.

Luft/luft varmepumpe fra 2021 i stuen type Mitsubishi.

Elektrisk varme i badene samt deler av stue i 2. etasje. (nybygd del).

Ukjent om Eswa gulvvarme i peisestue fra 1970-tallet fortsatt er i funksjon.

Branntilsyn og feiing ble sist utført 24.03.2023, den gang uten anmerkning iht. mottatt rapport.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 050 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 407

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. I tillegg kommer renovasjonsavgiften som betales direkte til Indre Østfold Renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eier har hatt et lavt forbruk vann på eiendommen. Årlig avlesning, eksternt.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 111

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 717 577

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 870 306

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 88, bruksnummer 2 i Marker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3122/88/2:

14.03.1955 - Dokumentnr: 400684 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:3122 Gnr:88 Bnr:1

01.06.1992 - Dokumentnr: 3256 - Fredningsvedtak

Forskrift om vern av Gjølsjøen naturreservat.

Kongelig resolusjon av 8. mai 1922.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1955 - Dokumentnr: 400605 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:88 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 139963 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:88 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 832531 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:88 Bnr:2

08.08.2014 - Dokumentnr: 661701 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:103 Bnr:1

Med flere bestemmelser

08.08.2014 - Dokumentnr: 661701 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:88 Bnr:1

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

(Det har vært krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. Opprinnelig eiendom er opplyst å være oppført i 1910, altså før denne loven

trådte i kraft).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Kommunen har opplyst at utbus ble byggemeldt i 2006 og at tilbyg til våningshus ble byggemeldt i 1975.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at nyere oppløft med balkong ikke er byggemeldt og derfor ikke tilfredsstiller kravene til offentlig godkjenning. Garasjebygget ser også ut til å være bygget utenfor eiendommens tomtegrense, selv om det fremkommer at grensene er usikre med stor unøyaktighet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Tidligere hadde eiendommen privat anlegg. Tilknytningen til offentlig vann og avløp har funnet sted etter 2017.

Eiendommen ligger til privat vei.

Det ligger tinglyst veirett (bruk og ansvarsfordeling) av gårdseien fra RV 21 v/ Vaagelsbstad til kyllinghuset på snesrud, ca. 1,4 km.

Siste 400 m frem til eiendommen, har man eget vedlikeholdsansvar for.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNF og naturreservat som er fredet, med tilhørende bestemmelser.

Kopi av kommuneplan fåes ved henvendelse til megler.

#### **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**

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord.

Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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.  
Boligen står tom og ledig for ny eier.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 050 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

113 850 (Omkostninger totalt)

128 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 163 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 178 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 181 750 (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 113 850

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Taktekking er av tegelstein.

Taket er besiktiget fra hovedsaklig fra bakkeplan og dels fra taknivå.

Alder for taktekingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Påvist generelt med barnåler fra omliggende vegetasjon.

Nedløp og beslag:

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 4 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 17 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage.

Terrassen er dels takoverbygget, og det er lagt fliser på gulvet.

Terrasse tilknyttet boligen, vendt mot syd og øst.

Av materialer er det rekkverk i stål/glass og trykkimpregnerte gulvbord med riller.

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.

Overflater:

2. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og teppe. Belegg i bad.

Vegger: Panel og malte/tapetserte plater.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

Gulv: Parkett, belegg, laminat og fliser.

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

Himlinger: Panel

Vurdering av avvik:

De innvendige overflatene har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk.

Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader.

Radon:

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

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Innvendige trapper:

Vinkeltrapp i stål mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og bærer preg av elde.

Tilliggende konstruksjoner, bad/vaskerom 1. etasje:

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

Påvist fuktskader på plater i dusjen.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på fuktskader.

Overflater og innredning, kjøkken:

Kjøkken med plass til spisegruppe.

Innredningen har ukjent alder og har profilerte, malte fronter i tre og laminerte benkeplater.

Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av vegg.

Det er montert fliser mellom skapene.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder, men eldre opplegg i boligen.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Luft/luft varmepumpe 2013.

Luft/luft varmepumpe i entré, fra 2013.

Vurdering av avvik:

Det er ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Drenering:

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler på utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i betongstein, lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur i betong ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Terrengforhold:

Hovedsaklig flat tomt.

Vurdering av avvik:

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



Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse samt bindingsverk.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er benyttet terrassebord som utvendig trekledning på veggene, noe som ikke er i samsvar med standard byggemetoder.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, med varierende alder.

Saltakskonstruksjon.

Tilgangen til loftet er via en luke i gangen, og det er vanskelig adkomst- og gangforhold på loftet.

Inspeksjonen har blitt gjennomført fra området rundt luken.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1978, 2004 og 2019.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Målt høyde forskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue.

Kombinasjonsovn i stue, med åpen peis og parafinbrenner.

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/ eller riss i pipe.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Rom under terreng:  
Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrening i kjellergulv og kjellermur.  
Det er synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Bad, 2. etasje:  
Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger.  
Rommet er innredet med badekar med dusj, toalett, servantinnredning med overhengende speil, belysning samt sideskap.  
Det er elektriske varmekabler i gulvet.  
Ingen avtrekk etablert i badet.  
Vurdering av avvik:  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at det skal tåle normal bruk etter dagens krav.  
En samlet TG 3 er satt med bakgrunn i alder og manglende avtrekk i rommet.

Bad/vaskerom, 1. etasje:  
Badet/vaskerommet er av eldre dato og har oppgraderingsbehov.  
Gulvet er belagt med belegg og veggene er dekket med baderomspaneler.  
Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant.  
Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, med håndholdt dusjarmatur.  
Det er montert toalett i rommet, og det er opplegg og plass til vaskemaskin.  
Elektriske varmekabler gulvet. Naturlig ventilering av badet/vaskerommet.  
Vurdering av avvik:  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at det skal tåle normal bruk etter dagens krav.  
En samlet TG 3 er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Avtrekk, kjøkken:  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Vurdering av avvik:  
Ventilatoren var ikke funksjonell på befaringsdagen.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Variierende årstall på opplegg i boligen, dels eldre.

Elektrisk varme i badene samt deler av stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget.

På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

Oljetank:

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Branntekniske forhold:

Det er ikke montert røykvarsler.

Forhold som har fått TG IU:

Tilliggende konstruksjoner bad 2. etasje:

Hulltakning er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta fulltakning i vegg bak våtsone.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen har nylig blitt tilkoblet nytt kommunalt trykkavløp, både vann og avløp iht. tidligere salgsoppgave fra 2017.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn dette, forhold er derfor ikke videre undersøkt av takstmannen.

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser av hva som har blitt gjort.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg.

Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.

Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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](http://help.no).

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo.

Bostyrer og arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf

4 500 Kommunale opplysninger

19 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger /overtagelse pr. oppmøte

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 110 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort etter medgått tid og forbruk for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Lena Axelsson

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lena.axelsson@aktiv.no

Tlf: 971 70 601

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim

Tlf: 698 88 444

**Salgsoppgavedato**

05.01.2025

























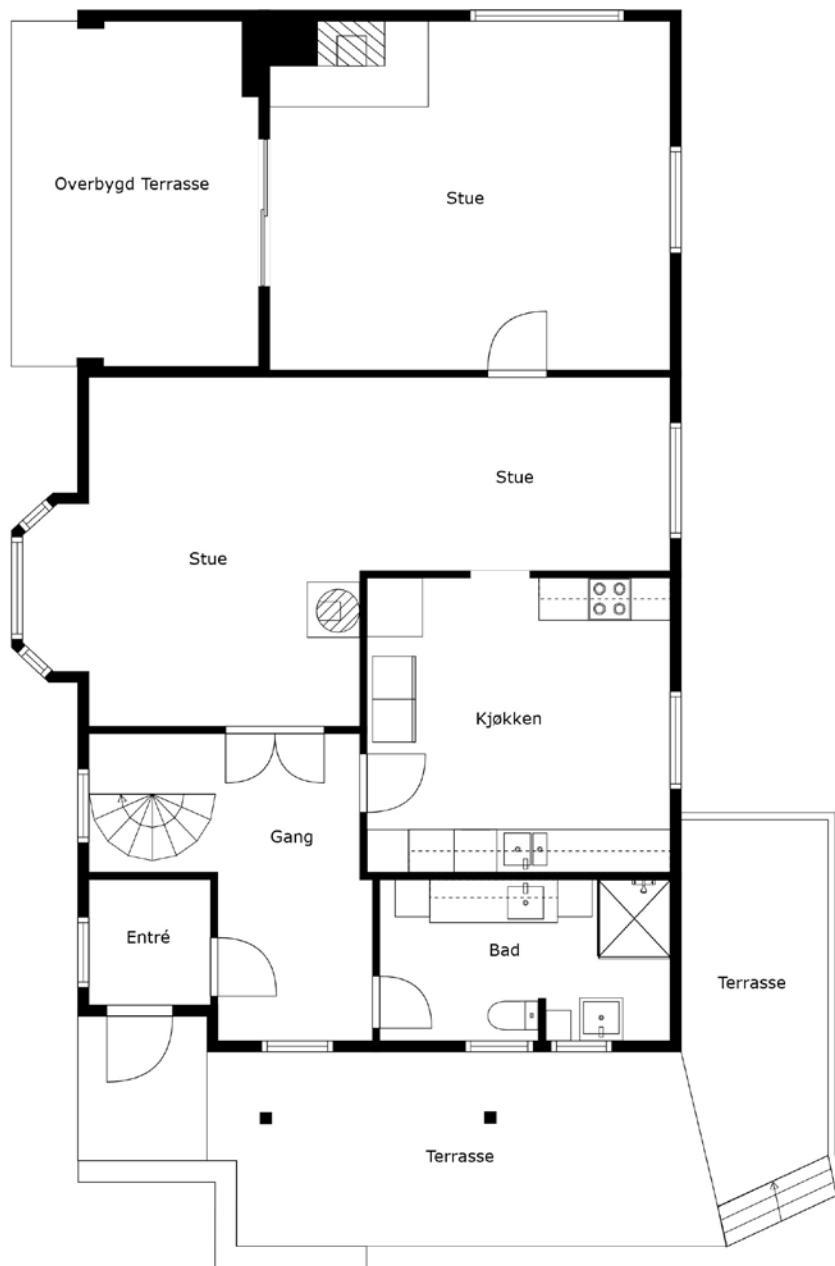






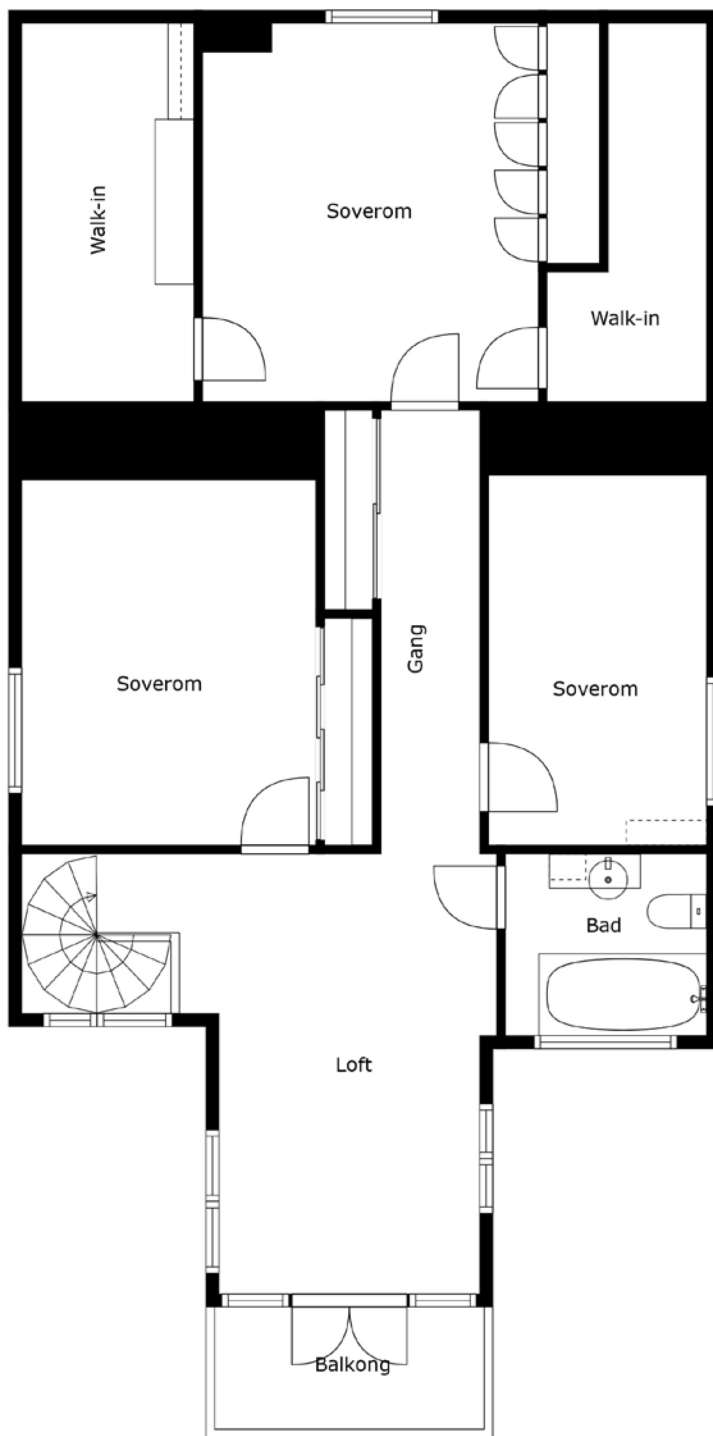






Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Snesrudveien 186, 1870 ØRJE  
 MARKER kommune  
 # gnr. 88, bnr. 2

## Markedsverdi

**4 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2571

Referansenummer: DJ8789

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen har grunnmur i betongstein, lettklinkerblokker og betong. Yttervegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse samt bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, med varierende alder, type saltakskonstruksjon. Taktekingen er av tegltakstein. Alder for taktekingen er ukjent. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1978, 2004 og 2019.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har ukjent alder og har profilerte, malte fronter i tre og laminerte benkeplater. Badet/vaskerommet er av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Gulvet er belagt med belegg og veggene er dekket med baderomspaneler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusj samt toalett. Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med badekar med dusj, toalett, servantinnredning med overhengende speil, belysning samt sideskap.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1910

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 4 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 17 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Terrassen er dels takoverbygget, og det er lagt fliser på gulvet.

Terrasse tilknyttet boligen, vendt mot syd og øst. Av materialer er det rekkverk i stål/glass og trykkimpregnerte gulvbord med riller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

### 2. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og teppe. Belegg i bad.  
Vegger: Panel og malte/tapetserte plater.  
Himlinger: Panel.

### 1. etasje:

Gulv: Parkett, belegg, laminat og fliser.  
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.  
Baderomsplater i bad.  
Himlinger: Panel.

Vinkeltrapp i stål mellom etasjene.  
Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet/vaskerommet er av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Gulvet er belagt med belegg og veggene er dekket med baderomspaneler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, med håndholdt dusjarmatur. Det er montert toalett i rommet, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler gulvet. Naturlig ventilering av badet.

Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med badekar med dusj, toalett, servantinnredning med overhengende speil, belysning samt sideskap. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Ingen avtrekk etablert i badet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har ukjent alder og har profilerte, malte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert fliser mellom skapene.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Oppvarming:

Vedovn i stue.

Kombinasjonsovn i stue, med åpen peis og parafinbrenner.

Luft/luft varmepumpe i entré, fra 2013.

Luft/luft varmepumpe fra 2021 i stue, type Mitsubishi.

Elektrisk varme i badene samt deler av stue i 2. etasje.

## Annet:

Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Sikringskap med automatiske sikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 4 139,9 m<sup>2</sup>. Tomta er beplantet med plen, trær, vintergrønt og annen beplantning. Romslig parkering som er gruset. Ellers parkering i garasje.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 050 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

## Garasje

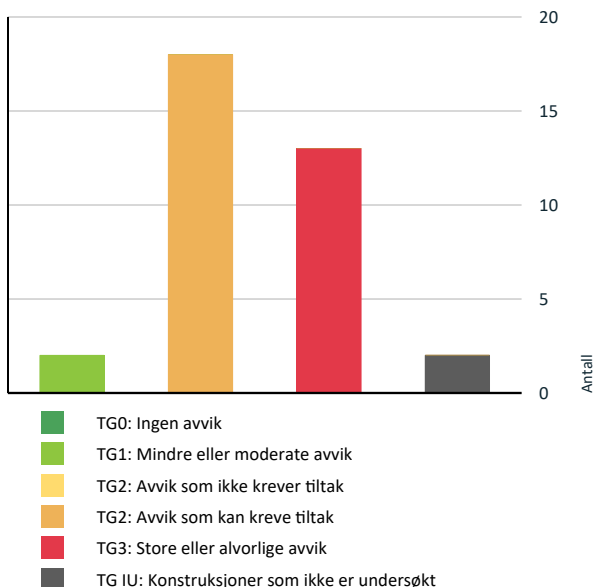
- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger/tillatelse er ikke vist for takstmannen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.



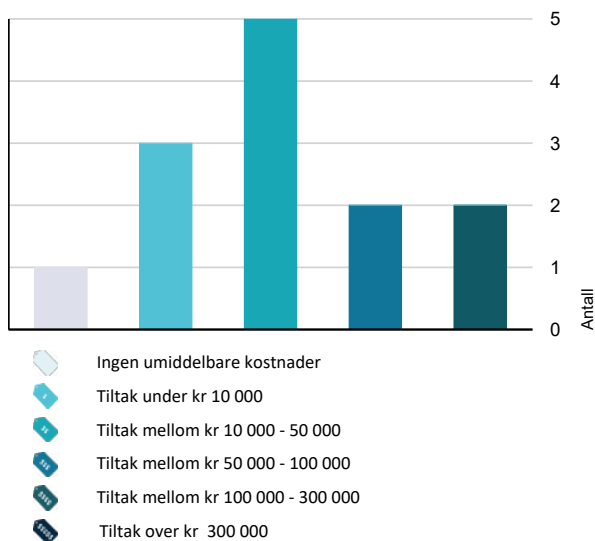
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Luft/luft varmepumpe 2013** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1910

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Tilbygg / modernisering

1975

Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra hovedsakelig fra bakkeplan og dels fra taknivå. Alder for taktekkingen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Også påvist generelt med barnåler fra omliggende vegetasjon. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Fjern mosen manuelt eller ved bruk av egnet mosefjerner for å forhindre videre spredning. Deretter bør taket rengjøres grundig. Vurder å påføre et forebyggende middel for å hindre ny mosevekst. Undersøk slitte områder nøye for å vurdere om det er nødvendig med reparasjoner eller utskifting av takmateriale.

- Hvis tiltak ikke settes inn, kan mosen fortsette å holde på fuktighet, noe som kan føre til ytterligere nedbrytning av takmaterialet. Over tid kan dette øke risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjon og interiør.



### Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse samt bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i flere kledningsbord. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.
- Det er benyttet terrassebord som utvendig trekledning på veggene, noe som ikke er i samsvar med standard byggemetoder. Terrassebord er normalt ikke designet for å fungere som kledning, og det kan derfor mangle tilstrekkelig beskyttelse mot værpåvirkninger.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
  - Andre tiltak:
- Kledningsbord med råteskader bør byttes ut, og veggkonstruksjonen må undersøkes for potensielle råteskader. Terrassebord brukt som kledning bør erstattes med materialer egnet for utvendig bruk for å sikre riktig beskyttelse mot vær. Manglende lufting mellom kledning og yttervegg må utbedres for å sikre god ventilasjon og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres over tid, noe som kan føre til mer omfattende reparasjoner og redusert levetid for veggkonstruksjonen

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i tre, med varierende alder. Saltakkonstruksjon.  
Tilgangen til loftet er via en luke i gangen, og det er vanskelige adkomst- og gangforhold på loftet. Inspeksjonen har derfor kun blitt gjennomført fra



# Tilstandsrapport

området rundt luken. Begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at eventuelle skader eller problemer, som fukt, skadedyr eller konstruksjonsfeil, kan forbli uoppdaget. Dette gjør det vanskelig å få en fullstendig vurdering av loftets tilstand

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

- Påvist generelt mye museekskremer på loftet, som kan ha resultert i skader/luft i isolasjon osv.  
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.  
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.  
- Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond luft som konsekvens.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1974, 1978, 2004 og 2019.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Vinduskarmene er slitte, med synlige sprekker og tegn til nedbrytning i treverket. Dette kan være et resultat av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan over tid svekke både funksjonen og tettheten til vinduene. Det er også påvist råteskader i vinduene på kjøkkenet og i stuen (3 vinduer), noe som indikerer at treverket har blitt betydelig påvirket av fukt, og ytterligere nedbrytning kan forventes hvis det ikke utbedres  
- Påvist noen vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Råteskadede vinduer på kjøkkenet og i stuen bør skiftes ut eller repareres for å hindre ytterligere nedbrytning og fuktskader. Slitte vinduskarmen med sprekker må behandles og vedlikeholdes for å gjenopprette funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til forverrede skader, med økt varmetap, dårligere energieffektivitet, samt risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 1 Dører

Isolert ytterdør med glassfelt, fra 2011.

Hev- og skyvedør med isolerglass, fra 1980.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 17 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Terrassen er dels takoverbygget, og det er lagt fliser på gulvet.

Terrasse tilknyttet boligen, vendt mot syd og øst. Av materialer er det rekkverk i stål/glass og trykkimpregnerte gulvbord med riller.

### 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.

- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggt tekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringsstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggeforskerien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".

### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

2. etasje:

Gulv: Parkett, laminat og teppe. Belegg i bad.

Vegger: Panel og malte/tapetserte plater.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

Gulv: Parkett, belegg, laminat og fliser.

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

Himlinger: Panel.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- De innvendige overflatene har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader som tyder på at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 32 mm avvik i peisestue og 23 mm i stue. Lokalt ble det målt 20 mm over 2 meter i stue og gang. I 2. etasje ble det målt 32 mm avvik i stue, lokalt ble det målt 21 mm over 2 meter i samme rom. Ellers 22 mm avvik i gangen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **TG 2** Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

## **TG 3** Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue.

Kombinasjonsovn i stue, med åpen peis og parafinbrenner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

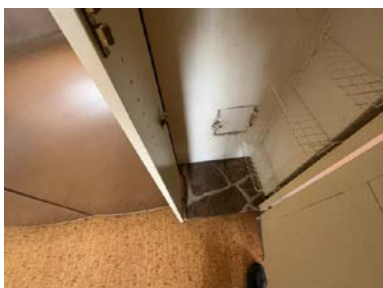
# Tilstandsrapport

- Lukene må ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm, av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale. Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luke på minst 300 mm.
- Alder på pipe er ukjent. Dersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.
- En pipe eller brannmur er dekket med brennbart materiale, noe som er i strid med gjeldende forskrifter. Dette utgjør en brannfare, da pipa og brannmuren kan generere høy varme som kan antenne det brennbare materialet, noe som øker risikoen for brannspredning.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulvet og kjellermuren. Synlige tegn på fukt er også observert på mur og gulv i kjelleren. Dette indikerer at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til potensielle skader som muggvekst, råte, og svekkelse av bygningsmaterialene

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Store deler av krypkjelleren er utilgjengelige for inspeksjon, noe som øker risikoen for skjulte skader. Kryperom er generelt ansett som en risikokonstruksjon, og det er viktig at de er tilgjengelige for jevnlig inspeksjon. Med tanke på påviste fuktproblemer i rom under terreng og alderen på dreneringen, er det sannsynlig at det kan være fukt- eller ventilasjonsrelaterte avvik i krypkjelleren. I tillegg er terrengfallet fra muren dårlig, noe som kan forverre fuktproblemer ved å lede vann mot bygningen

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

- Det er nødvendig å sikre tilgang til hele krypkjelleren for å kunne gjennomføre jevnlig inspeksjoner og vurdere eventuelle skader. I tillegg bør dreneringen og terrengfallet rundt bygningen forbedres for å hindre vann fra å samle seg ved grunnmuren. Uten disse tiltakene kan fuktproblemer i krypkjelleren forverres over tid, noe som kan føre til muggvekst, råte, og svekkelse av konstruksjonen, samt økte vedlikeholdskostnader.

## TG 2 Innvendige trapper

Vinkeltrapp i stål mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Flere innvendige dører bærer preg av elde og slitasje, også påvist monteringsavvik/skader på hengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med badekar med dusj, toalett, servantinnredning med overhengende speil, belysning samt sideskap. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Ingen avtrekk etablert i badet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Badet/vaskerommet er av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Gulvet er belagt med belegg og veggene er dekket med baderomspaneler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, med håndholdt dusjarmatur. Det er montert toalett i rommet, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Elektriske varmekabler gulvet. Naturlig ventilering av badet/vaskerommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Påvist fuktskader på plater i dusjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har ukjent alder og har profilerte, malte fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert fliser mellom skapene.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Selv om kjøkkeninnredningen har påvist slitasje og skader, er den fortsatt funksjonell, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. På sikt kan det imidlertid være nødvendig å vurdere utskifting av enkelte deler, som fronter eller hengsler, for å opprettholde funksjonaliteten. Dersom slitasjen forverres over tid, kan det bli aktuelt med full utskifting av kjøkkeninnredningen. Uten tiltak kan dette føre til ytterligere forringelse av både funksjon og estetikk, noe som til slutt kan påvirke kjøkkenets brukervennlighet.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

- Ventilatoren var ikke funksjonell på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, ukjent alder, men eldre opplegg i boligen. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør har overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

## ! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

- Det er ingen avtrekk på badet i 2. etasje, noe som kan føre til dårlig ventilasjon og opphopning av fuktighet. Uten tilstrekkelig avtrekk vil fukt fra dusjing og bading kunne føre til kondens, noe som over tid kan resultere i muggvekst, dårlig inneklima og potensielle fuktskader på bygningsmaterialer.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Luft/luft varmepumpe 2021

Luft/luft varmepumpe fra 2021 i stue, type Mitsubishi.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Luft/luft varmepumpe 2013

Luft/luft varmepumpe i entré, fra 2013.

**Årstall:** 2013

### Vurdering av avvik:

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

- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Generelt sett kan en varmepumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken fra 2023, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

**Årstall:** 2023

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Varierende årstall på opplegg i boligen, dels eldre.  
Elektrisk varme i badene samt deler av stue i 2. etasje.

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

#### Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Nei.  
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ikke montert røykvarsler.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### **TG 2** Drenering

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

Ingen synlig drenering

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein, lettklinkerblokker og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

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



## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong ned til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Terrenghorhold

Hovedsakelig flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrenghorholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrenghorhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har nylig blitt tilkoblet nytt kommunalt trykkavløp, både vann og avløp iht. tidligere salgsoppgave fra 2017. Det foreligger ingen annen

# Tilstandsrapport

dokumentasjon enn dette, forhold er derfor ikke videre undersøkt av takstmannen og det er anbefalt med ytterligere undersøkelser av hva som har blitt gjort.

## TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

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

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje på 87 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og plateslått innvendig. Takkonstruksjon i tre, type saltak, teknet med takstein.

Adkomst til bygningen via gangdør og to leddporter med automatiske portåpnerne. Til gang til loft via trapp.

- Ikke vurdert tilstand på bygning.

- Garasjen er plassert utenfor eiendomsgrenser

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m<sup>2</sup>/174 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, Peisstue, Bad/vaskerom, Bad, 3 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 87 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 4 050 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 900 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 050 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 050 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sørliveien 2 ,1870 ØRJE 129 m <sup>2</sup> 1940 3 sov	06-09-2023	2 990 000	<b>2 660 000</b>		2 660 000	<b>20 620</b>
2 Eikeliveien 26 ,1870 ØRJE 159 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	31-05-2024	3 200 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>20 126</b>
3 Solbakkveien 14 ,1870 ØRJE 155 m <sup>2</sup> 1955 4 sov	28-01-2024	3 190 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>20 000</b>
4 Moveien 9 ,1870 ØRJE 164 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	05-10-2023	3 290 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>19 817</b>
5 Åsveien 13 ,1870 ØRJE 219 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	13-04-2023	4 000 000	<b>3 875 000</b>		3 875 000	<b>17 694</b>
6 Idrettsveien 1 ,1870 ØRJE 161 m <sup>2</sup> 1912 3 sov	21-09-2020	2 800 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>17 391</b>
7 Åsveien 16 ,1870 ØRJE 263 m <sup>2</sup> 1975 6 sov		4 000 000				<b>15 209</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	100			100	17		100
2. etasje	74			74	4	5	79
<b>SUM</b>	<b>174</b>				<b>21</b>	<b>5</b>	<b>179</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Peisstue , Bad/vaskerom		
2. etasje	Bad , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 79 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 74 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		87		87	
<b>SUM</b>		<b>87</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger/tillatelse er ikke vist for takstmannen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	174	0
Garasje	0	87

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	88	2		0	4139.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Snesrudveien 186

### Hjemmelshaver

Reiakvam Inge Johannes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en vakker beliggenhet med strandlinje mot Gjølsvannet i Marker, ca. 5 km syd for Ørje sentrum og ca. 1,7 km fra riksveien til Halden. Felles, privat vei siste 400 m (eget vedlikeholdsansvar). Fuglerik innsjø som er fredet med tilhørende bestemmelser.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiet tomt på 4 139,9 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2018



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/DJ8789>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  År  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgheter i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrønner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrunder eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

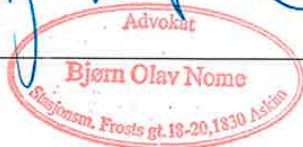
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato: 25.01.24	Sted: Askim
----------------	-------------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



# Nabolagsprofil

Snesrudveien 186

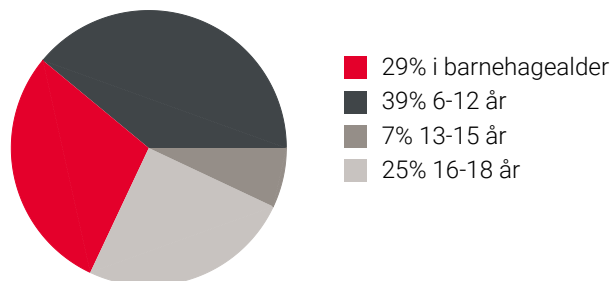
## Offentlig transport

🚏 Vågelsby Linje 309, 474, 631	25 min 🚶 1.9 km
🚉 Mysen stasjon Linje R22	29 min 🚶 29.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 42 min 🚶

## Skoler

Marker skole (1-10 kl.) 379 elever, 20 klasser	9 min 🚶 5.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	29 min 🚶 31.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	35 min 🚶 40.2 km

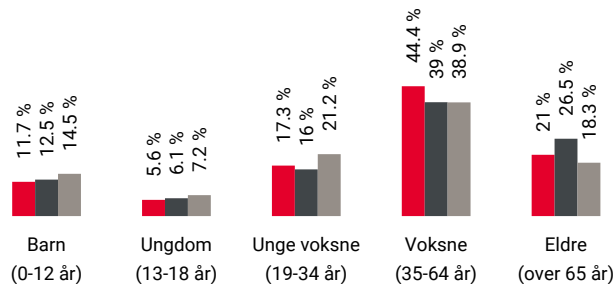
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	2%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Krossby I Øym...	162	88
🏠 Kommune: Marker	3 578	1 885
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øymark barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 🚶 5.1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 🚶 5.1 km
Tussilago barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 🚶 6.1 km

## Dagligvare

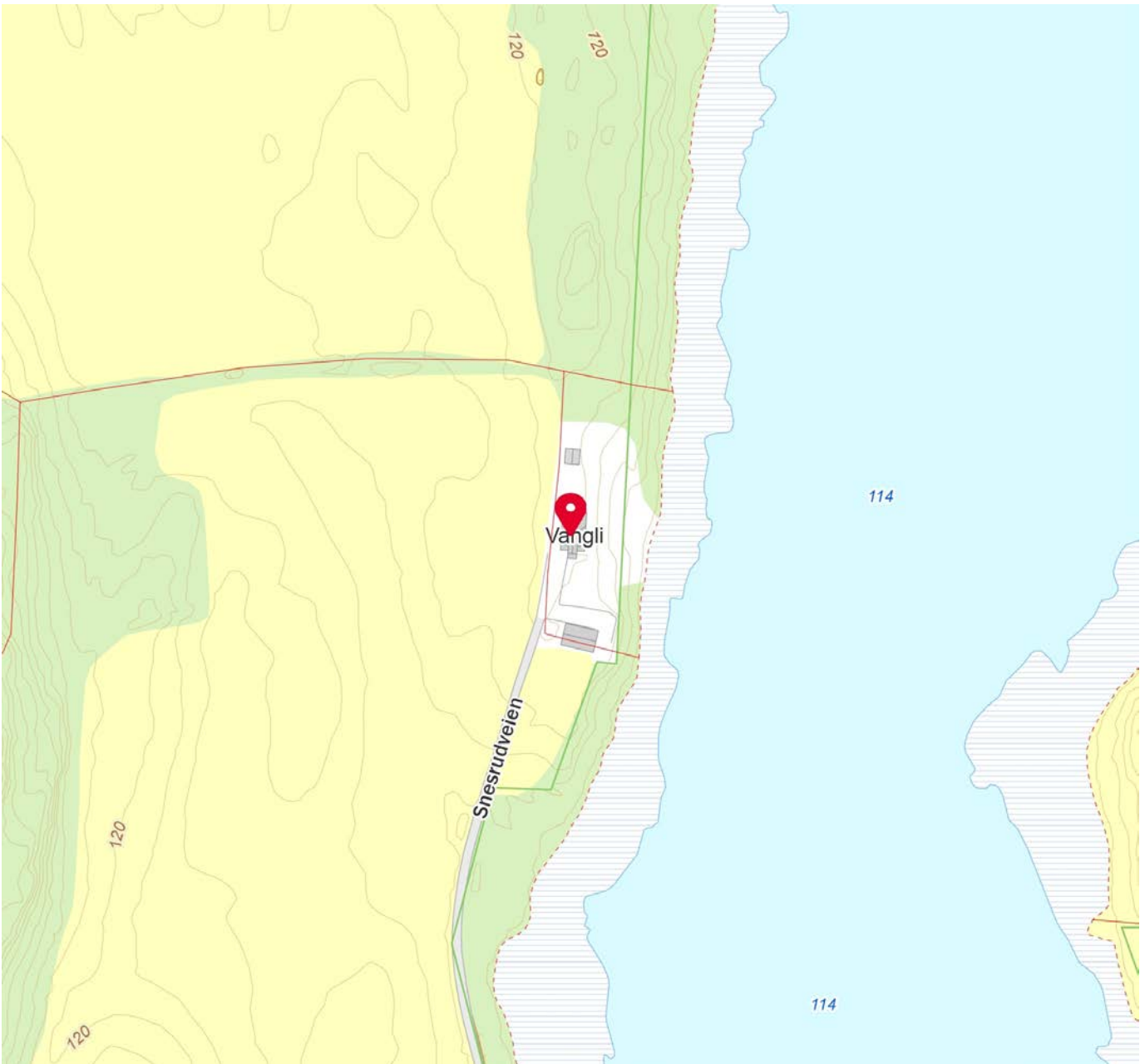
Coop Extra Ørje Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 5.7 km
Rema 1000 Ørje Søndagsåpent	9 min 🚶 5.9 km

## Sport

⚽ Marker idrettspark Fotball, friidrett	9 min 🚶 5.1 km
🎾 Ørje Tennisbane Tennis	9 min 🚶 5.2 km
🏊 Family Sports Club Ørje	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mysen	27 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

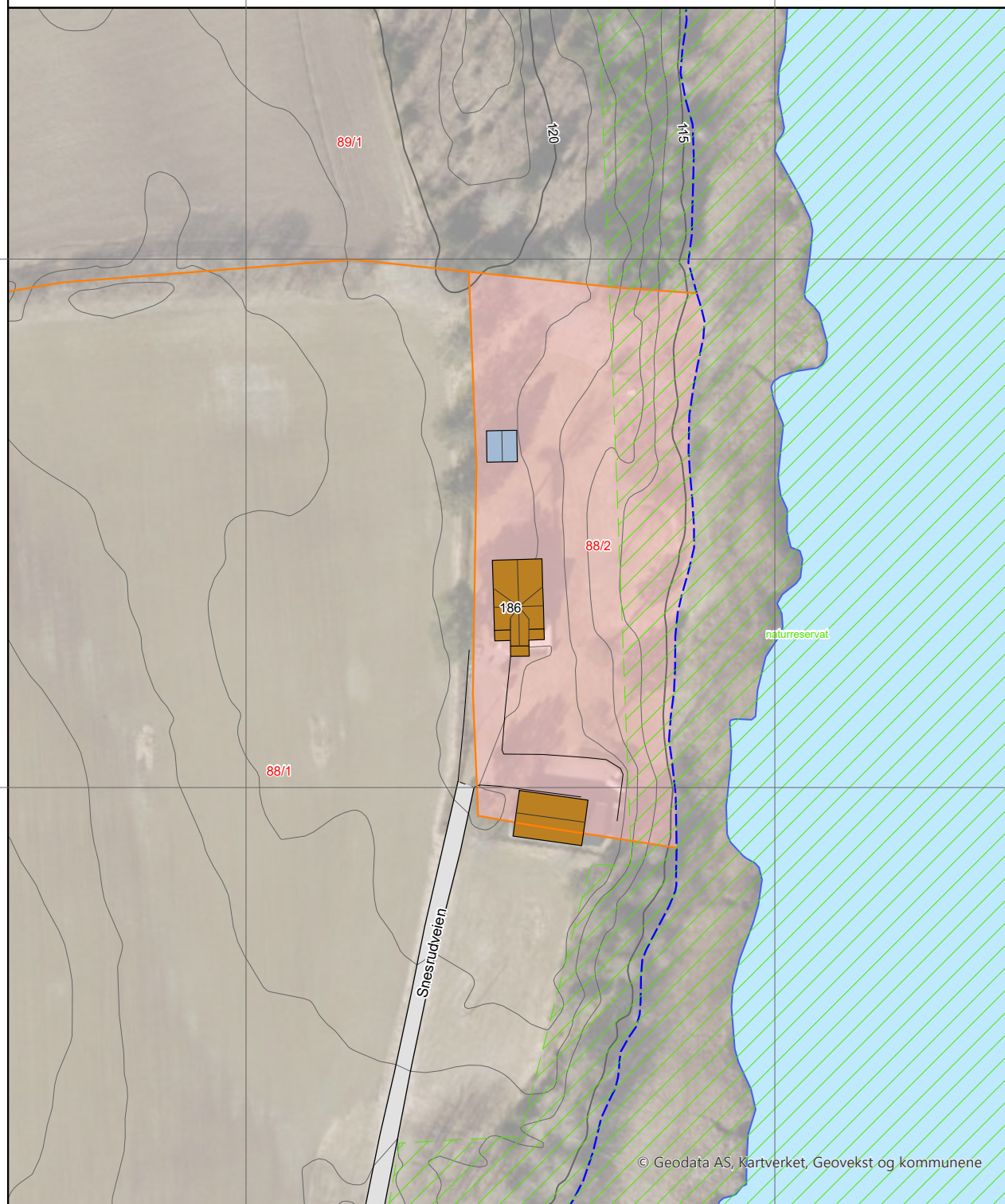


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

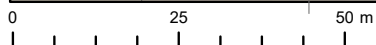


## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



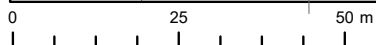
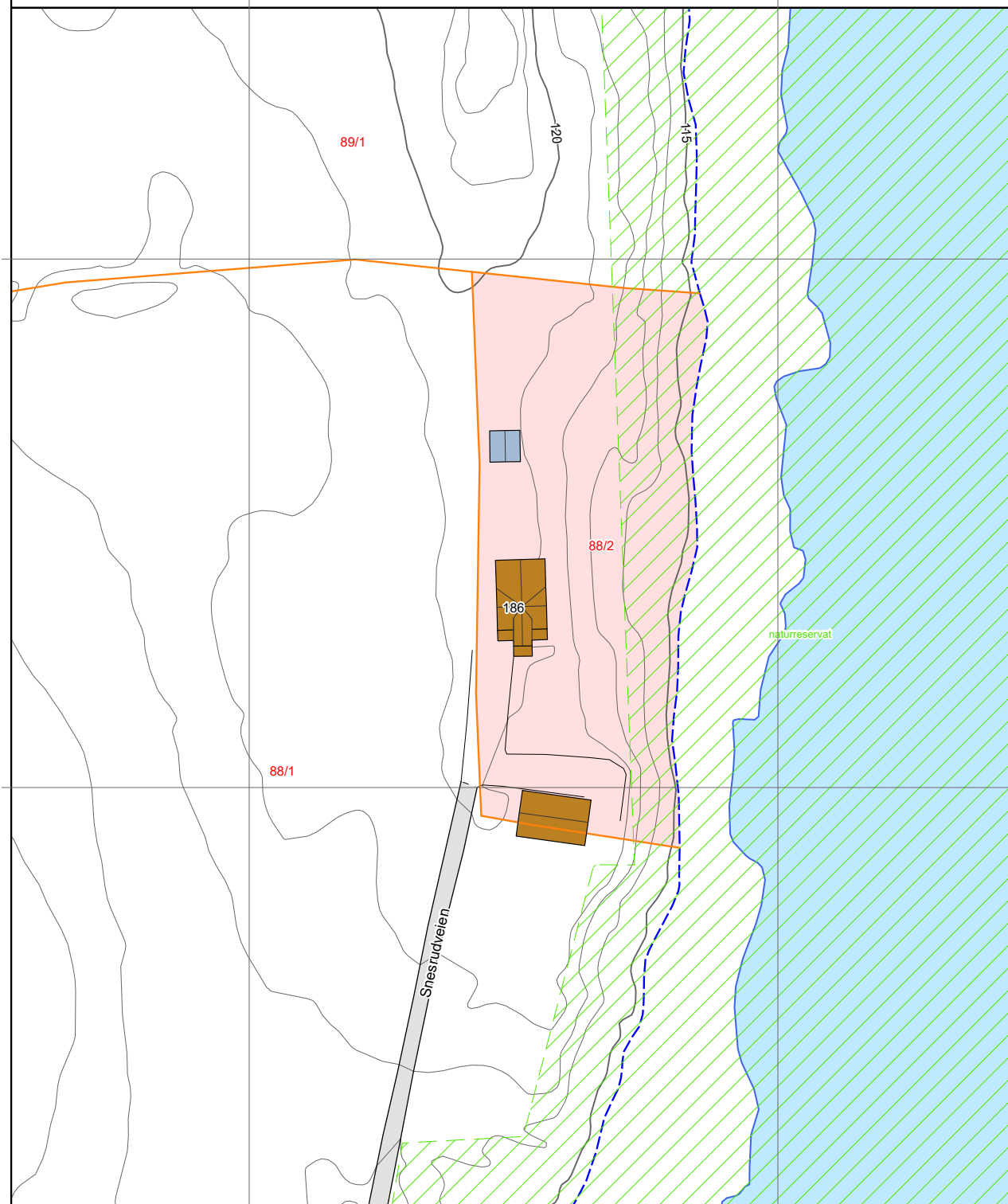
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fektiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001627	18.10.2024	1102240196

---

## Om dokumentet

### Ident

1955/400684/1

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skjøte kr. 80.-

Dagbok nr. 684 19 55<sup>14</sup>/<sub>3</sub>.  
Ldd og Maaier Surenskriverembete

S k j ø t e.

Undertegnede Håkon Krog, f. 20.12.1909 erkjenner å ha solgt likesom jeg herved skjøter og overdrar til Eugen Jensen, f. 13.8.1917 min eiendom "Vangli" g. nr. 88 b.nr.2 av skyld mark i Öymark for en kjøpesum stor kr.8.000.- åttetusen kroner.

Såfremt Eugen Jensen eller etterfølgende eiere av "Vangli" vil selge eiendommen har eieren eller senere eiere av Snesrud forkjøpsrett til Vangli.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte skal eiendommen heretter følge og tilhøre Eugen Jensen som lovlig kjøpt og med full eiendomsrett som jeg selv har eid den.  
Snesrud i Öymark, 9. mars 1955.

Håkon Krog

Det attesteres at Håkon Krog egenhendig har underskrevet skjøtet i mitt påsyn og at utstederen er over 21 år.

Sverre Lislegaard  
Sverre Lislegaard.  
lensmann i Öymark.

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Snesrud i Öymark, 9. mars 1955.

Ruth Krog

Det attesteres at ovenstående underskrift er skrevet i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Sverre Lislegaard  
Sverre Lislegaard.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001628	18.10.2024	1102240196

---

## Om dokumentet

### Ident

1992/3256/1

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



MOTTATT

01.06.92

HEGGEN OG FRØLAND  
SØRENSKRIVERI

TINGLYST

= 1 JUNI 1992

HEGGEN OG FRØLAND  
SØRENSKRIVERI

DÅGBOKNR: 3256

**FORSKRIFT OM VERN AV GJØLSJØEN NATURRESERVAT I MARKER  
KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE**

## I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jf. § 10 og §§ 21, 22 og 23 er et våtmarksområde i Marker kommune, Østfold fylke, vernet som naturreservat ved kgl. res. av 8. mai 1992 under betegnelsen "Gjølsjøen naturreservat".

## II

Det vernet område berører følgende gnr./bnr.: 88/1, 88/2, 89/1, 89/2, 90/4,30,52,86, 97/1, 97/2,4,10,11,13,14,15, 98/1, 99/1-6, 101/1, 101/5, 101/9, 101/11,12,22, 101/14,23,24, 102/1, 104/1, 105/1, 105/3, 105/6, 105/7, 105/9, 106/1, 106/12.

Reservatet dekker et areal på ca. 1205 dekar, hvorav ca. 211 dekar er landareal.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5 000, datert Miljøverndepartementet januar 1992. Kartet og verneforskriften oppbevares i Marker kommune, hos fylkesmannen i Østfold, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

## III

Formålet med vernet er å bevare et viktig våtmarksområde og en interessant innsjøtype med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Gjølsjøen er hekkeplass for kravfulle arter, dels med sparsom forekomst i fylket og landet ellers. Det er også et viktig trekkområde.

## IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. All vegetasjon i vann og på land er vernet mot enhver form for skade og ødeleggelse. Nye plantearter må ikke innføres.
2. Alt vilt, deres hi, reir og egg er vernet mot enhver form for skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Jakt, fangst og bruk av skytevåpen er forbudt. Hunder skal holdes i bånd i tiden f.o.m. 1. april - t.o.m. 31. oktober. Utsetting av vilt er ikke tillatt.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, brygger og båtfester, opplag av



2

båter, hensetting av campingvogner o.l., framføring av nye luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

4. Motorisert ferdsel til lands og på isen samt lavtflyging under 300 m over reservatet, er forbudt. Bruk av modellbåter og modellfly er forbudt. Høyeste tillatte hastighet med motorfartøy er 5 knop.

Camping, teltslagning og oppsetting av kamuflasje-innretninger er forbudt.

5. Bruk av skytevåpen til fangst av gjedde er forbudt.

#### V

Bestemmelsene i punkt IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i rednings-, ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
2. Tradisjonell slått og beiting på arealer som nå benyttes til dette formål.
3. Vedlikehold av tidligere etablerte grøfteavløp som drenerer tilgrensede jord- og skogbruksarealer, kanal og utløpsbekk, etter at forvaltningsmyndigheten er varslet.
4. Vedlikehold av eksisterende kraftlinjer.
5. Sanking av bær og matsopp.
6. Motorferdsel til lands og på isen i forbindelse med tradisjonell landbruksdrift.
7. Jakt på hjortedyr.
8. Bruk av hund under kontroll i forbindelse med utøvelse av jakt.
9. Opprettholdelse og vedlikehold av eksisterende båtfester og brygger.
10. Forsiktig skogsdrift av barskog innen angitte områder slik det framgår av skjøtselsplan.

#### VI

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:



3

1. Felling av vilt som forårsaker vesentlig skade.
2. Etablering av nye grøfteavløp for drenering av tilgrensende arealer.
3. Fjerning av vegetasjon som er vertsplanter for skadeorganismer i landbruket.
4. Kontrollert uttynning/høydereduksjon av skog og kratt som er til ulempe for jordbruket.
5. Hogst av ved til eget bruk.
6. Uttak av vann for jordbruksvanning. Bygging av pumpehus, legging av ledninger for vanningsanlegg, oppføring av gjerder m.m.
7. Rydding av vegetasjon m.m. i henhold til godkjent forvaltningsplan eller når formålet med vernet krever det.

## VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre forvaltningstiltak i samsvar med verneformålet. Det kan utarbeides forvaltningsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av forvaltningstiltakene.

## VIII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra verneforskriften når formålet med vernet krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med vernet.

## IX

Forvaltningen av verneforskriften tillegges fylkesmannen i Østfold.

## X

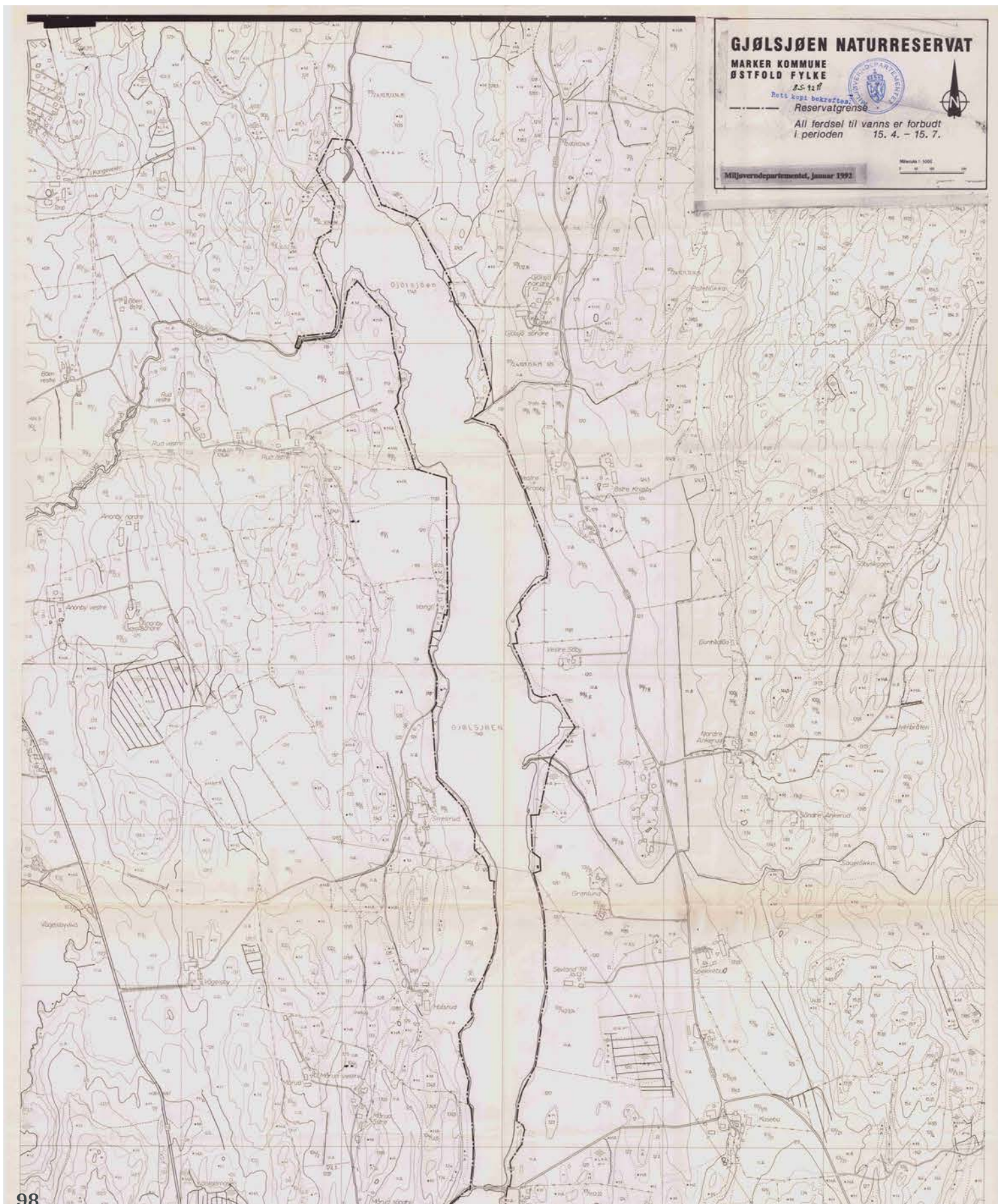
Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes.

29.5.92





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001629	18.10.2024	1102240196

---

## Om dokumentet

### Ident

2014/661701/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---


## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>JAN AHLUND KROG</b>		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 661701 Tinglyst: 08.08.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <b>SNEBRUD</b>		
Postnummer: <b>1370</b>	Poststed: <b>ØRJE</b>	
Fødselsnr./Org.nr. <b>050942</b> [REDACTED]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <b>ASBJØRN OTTO BRAARUD</b> <b>NILS JØRGEN KROG</b>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <b>041049</b> [REDACTED] <b>241066</b> [REDACTED] <b>970 399356</b> <b>887658692</b>


2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<b>0119</b>	<b>MARKER</b>	<b>103</b>	<b>1</b>		
<b>0119</b>	<b>MARKER</b>	<b>88</b>	<b>1</b>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<b>0119</b>	<b>MARKER</b>	<b>103</b>	<b>1</b>		
	<b>0119</b>	<b>MARKER</b>	<b>88</b>	<b>1</b>		
	<b>0119</b>	<b>MARKER</b>	<b>102</b>	<b>1</b>		
	<b>0119</b>	<b>MARKER</b>	<b>88</b>	<b>2</b>		
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn <b>JAN AHLUND KROG</b>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>050942</b> [REDACTED]				

*[Handwritten signature]*

Dato <b>2014</b>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
---------------------	---



<b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup></b>																
<p>Rettigheten gjelder bruk og ansvarfordeling på gårdseiendommen fra Rv.-21 ved Værgesby, til kyllingshuset på Smørud, 1,4 km. (se vedlagte kart.)</p> <p>Rettigheten gjelder følgende eiendommen: Værgesby Gm.103 Br.-nr.1 Holtkrud Gm.102 Br.-nr.1 Smørud G.-nr.88 Br.-nr.1, Vangli G.-nr.88 Br.-nr.2 samt fra Arund Kroq.</p> <p>Kommunen har lagt frem et forslag til fordeling av vedlikehold og løpende utgifter til vinn, etter produksjon og bruk av vinn på den enkelte eiendommen. Fordelingen er følgende:</p> <table border="0"> <tr> <td>NILS JØRGEN KROG,</td> <td>SNESRUD</td> <td>69%</td> </tr> <tr> <td>MAGNUS GUTTULSRØD</td> <td>HOLTSRUD</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>KNUT JENSEN,</td> <td>VANGLI</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>JAN ARUND KROG</td> <td>SNESRUD</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>ÅSEL OTTO BRAARUD</td> <td>VÆRGESBY</td> <td>5%</td> </tr> </table> <p>Fordelingen tas opp til ny vurdering dersom forutsetningene forandres. F.eks. ved vesentlig endring av produksjonen på den enkelte eiendommen.</p>		NILS JØRGEN KROG,	SNESRUD	69%	MAGNUS GUTTULSRØD	HOLTSRUD	12%	KNUT JENSEN,	VANGLI	7%	JAN ARUND KROG	SNESRUD	7%	ÅSEL OTTO BRAARUD	VÆRGESBY	5%
NILS JØRGEN KROG,	SNESRUD	69%														
MAGNUS GUTTULSRØD	HOLTSRUD	12%														
KNUT JENSEN,	VANGLI	7%														
JAN ARUND KROG	SNESRUD	7%														
ÅSEL OTTO BRAARUD	VÆRGESBY	5%														
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>																
<b>6. Underskrifter</b>																
Sted og dato ØRJE 29/7-14	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>6</sup> 															

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# 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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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 gis.
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:** Snesrudveien 186  
1870 ØRJE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lena Axelsson**Telefon:** 971 70 601  
**E-post:** lena.axelsson@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre