



aktiv.

Vikenveien 443, 1870 ØRJE

**Stora Lee - Velholdt og oppgradert hytte med anneks. Flotte solforhold, båt plass/brygge, parkering på egen tomt.**



Eiendomsmegler MNEF

## Anita Heer

**Mobil** 959 48 193

**E-post** anita.heer@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 11 000,-  
**Selger:** Christian Høyer-Lund  
Andrea Fundingsrud Lund

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 65/65 kvm  
**Tomtstr.:** 1926.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 122, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1113250025

# Velkommen til Vikenveien 443

Velkommen til Viken, et attraktivt hytteområde ved Stora Lee. Visningspåmelding.

Område er ei perle, båtlivet er rikt, båtturer kan tas til Tøcksfors, Bengtfors, Nøssemark eller videre ned i Dalslandskanal. Stora Lee har meget god vannkvalitet, flotte bade- og fiske muligheter. Flotte turområder rett ut fra døren. Skogen bugner av sopp og bær.

Hytta er oppført i 1972 og betydelig oppgradert i 2009. Parkering til flere biler på egen gårds plass. Det er god hyttestandard. Egen brygge nedenfor hytta.

Tinglyst avtale om innløsning av festetomten, råderett over tomten, samt adkomst og rett til å holde vegetasjon nede mellom hytta og vannet m.m.

Hytta inneholder: entré, kjøkken, stue, 2 soverom og bad. Annekset inneholder: gang, 2 soverom og wc-rom.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold:

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	66
Budskjema .....	104

# Om eiendommen:

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 65 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 65 kvm

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1926.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Dels skrånende tomt. Tomta er opparbeidet med plenareal og vintergrønt, ellers naturtomt.

Fester har fra inngåelsen av tilleggsavtale til festekontrakten rett til å bruke festetomtten som en selveier. Festers rådighet over eiendommen er kun begrenset av offentligrettslige bestemmelser.

Videre har fester adkomstrett på opparbeidet vei fra hytte og ned til bryggeanlegget. Det er også uforbeholden rett til å felle trær og holde vegetasjon på hovedbruket nede mellom festetomt og vannet.

### Årlig festeavgift

Kr 11 000

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 20 år, gjeldende fra og med 1972 med rett til fornyelse.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 5. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2025 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Foreligger tinglyst avtale om innløsning. Innløsningssummen er av avtalt til kroner 450.000,-. Innløsningssummen indeksreguleres, ihht. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, fra 2026 og hvert år fram til eventuell innløsning. Se vedlagte tilleggskontrakt.

**Festekontrakt datert**

09.12.1972.

**Beliggenhet**

Store Lee er en meget tiltalende og populær innsjø som ligger både i Norge og Sverige. Her kan man ta båten fra hytta og kjøre ned til Tøcksfors, Bengtsfors og Nøssemar og videre ned i Dalslandskanal. Mange flotte strender og fine badeplasser langs sjøkanten er å finne. God vannkvalitet. Viken er et populært hytteområde. Rørvik camping ligger rett på andre siden av vannet.

Det er ca. 12 km. til Ørje der det er et godt utvalg av dagligvareforretninger og spesialforretninger. Det er et rikt kulturliv med mange arrangementer i sommerhalvåret.

Båtcafeen ved Rødenessjøen og Tangen er spesielt populært. Fra Ørje er det kun 5 km. til Sverige, rett over grensen er det 2 store handelsparker.

**Bebyggelsen**

Eiendommen ligger på et hyttefelt, og området for øvrig består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Det er godkjent fortetning av hytteområde. Antallet er 35 hyttetomter.

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

**HYTTE:**

Hytte med 1 etasje.

Bygningen ble modernisert i 2009, pusset opp overflater innvendig, nytt kjøkken og nytt bad.

Grunnmur i betongstein.

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning.

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Taket er tekket med stålplater, fra 2007.

Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005 og 2009.

Veranda på ca. 60 m<sup>2</sup>, med tilgang fra stue og hage.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Deler av verandaen er takoverbygget.

**UTHUS:**

Uthus/anneks, oppført i 2010.

Bygningen er oppført på trebjelkelag.

Yttervegger er av bindingsverk og er utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med takplater i stål.

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk.

Anneks: Det foreligger ikke tegninger.

- Uthuset er opprinnelig bod på tegning. Ikke godkjent for rom for varig opphold.

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

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

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

### **Innhold**

Hytte: entré, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

Anneks: gang, 2 soverom og toalettrom.

### **Standard**

Beskrivelse av standard er hentet tilstandsrapport utarbeidet av Moten Takst AS.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Hytta fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

**AVVIK UTVENDIG:**

#### Taktekking, TG2:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og stålplater, undertaket er bordtak. Besiktiget fra bakkeplan og takfot. Taktekkingen er fra rundt 1999. Taket er kun vurdert fra takfot og bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker (snø på taket), og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Ved inspeksjon, ser det ikke ut til at undertaket ble byttet ved omlegging av taket.

#### Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle skader. Utskifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.

#### Nedløp og beslag, TG3:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. - Boligen har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras - Takvann er ikke ledet bort fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

#### Tiltak:

- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert. - Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferte områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. - Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning. Uten tiltak kan vann samle seg mot bygning, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

#### Veggkonstruksjon, TG2:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning. Ukjent isoleringsgrad. - Ny trekledning i 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og ledes ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut

eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Tiltak:

-- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft, TG3:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr  
-- 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. - Det er påvist ekskrementer fra mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

Tiltak:

-- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. - Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Vinduer, TG2:

Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005 og 2009.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

-- Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

Dører, TG2:

Ytterdør med glassfelt fra 2009. Terrassedør med isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
-- Skade på tetningslister ved dør.

Tiltak:



-- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Veranda på ca. 60 m<sup>2</sup>, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Deler av verandaen er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- 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 byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

AVVIK INNVENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3:

Trebjelkelag mellom etasjene.

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 er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 32 mm avvik i stue/kjøkken. Totalt ca. 50 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 28 mm over 2 meter i kjøkken og 35 mm i soverom. - Påvist dårlig vindtetting mellom hytta og kryperom, åpent inn i bjelkelag og synlig isolasjon flere steder. Påvist noe muselort i isolasjon ved inspeksjon av krypkjeller.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i bjelkelaget bør tettes på en forsvarlig måte. Løsning gir økt risiko for kondensering og svekker isolasjonsevnen. Det er også åpent inn i bjelkelaget for mus og ligende, som kan føre til vond lukt og skader på materialer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Pipe og ildsted, TG2:

Elementpipe av lettklinkerblokker. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kryperom, TG2:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. - Eternittplater (asbest) i deler av etasjeskillet mot kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Påvist noe høy luftfuktighet i kryperom befaringsdagen, også målt noe høyer fuktverdier i trevirke som følge av dette. - Påvist spor av mus og museekskremer i krypkjelleren. Åpent inn i bjelkelaget flere steder, hvor mur kan vandre fritt inn i konstruksjonen. - Hele kryperommet er ikke inspisert grunnet lav krypehøyde. Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom bør være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.

Tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

AVVIK VÅTROM:

1. etasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt, ikke tilfredsstillende fallforhold. Eventuelt lekkasjevann fra alle deler av rommet vil ikke ledes til sluket.

Tiltak:

-- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG3:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert. - Sluket kunne ikke inspiseres på befaringsdagen. Slukrist kunne ikke tas bort. Løsning rundt sluket er ikke fagmessig utført. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid, og tilstanden er usikker. Bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt kan bli nødvendig dersom skader oppstår, men tidspunkt for dette er usikkert.

1. etasje > Bad, Ventilasjon, TG2:

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

AVVIK TAKNISCHE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG2:

Rørføringer er av kobber. Stoppekran er plassert i bad. Alder for røropplegg: 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

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

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
-- Durgoventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Tiltak:

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon, TG2:

Tilluft via spalteventiler. Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.  
-- Begrenset med tilluft til badet.

Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner, TG2:

Luft/luft varmepumpe fra 2011 i stue, type Panasonic.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken fra 2009, er plassert i bad og er på 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg, TG2:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Bra med downlights i hytta. Elektriske varmekabler i badet. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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

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

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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

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

14. 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

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

16. 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

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

#### AVVIK TOMTEFORHOLD:

Grunnmur og fundamenter, TG3:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Påvist setningsskader i fundamentering/pilarer rundt hytta.

Tiltak:

- Hytta har en enkel fundamentering, og er plassert direkte på terreng. Utbedring må gjøres om avviket skal lukkes. Dette vil i de fleste tilfeller ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Takstmannen anbefaler at skjevheter/setninger holdes under oppsikt, og at det eventuelt gjøres lokale tiltak.

Terrengforhold, TG2:

Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Terrengtet har stedvis ikke fall fra bort fra hytta, dette kan føre til unødig fuktbelastning under hytta.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:
  - Justering av terreng rundt hytta anbefales for å sikre avrenning bort fra kryperommet. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og fuktskader.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på gruset gårdsplass.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Lekestue som står på tomtegrensen blir flytta, og følger ikke med i salget.

Indre Østfold brann og redning opplyser at de har registrert en alminnelig vedovn på eiendommen.

De hadde siste tilsyn den 23.07.2018 og siste feiing den 23.09.2019. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Hytta leveres til kjøper slik den fremstår på visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det som ønskes av løsøre.

Det foreligger tinglyst tilleggsavtale til festekontrakten (se vedlagte dokumenter) som bl.a. omfatter:

- bestemmelse vedr innløsningsrett.
- veirett over hovedbruket og fram til festetomt.
- rett til parkeringsplass.
- bryggeanlegg og fast båtplass ca 200m fra brygga.
- adkomstrett opparbeidet vei fra hytta og ned til bryggeanlegget.
- uforbeholden rett til å felle trær og holde vegetasjon på hovedbruket nede mellom festetomt og vannet.

Grunneier har fått godkjent fortetning av området. Det er i dag 35 hyttetomter for salg på området.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe fra 2011 i stue, type Panasonic.

Elektriske varmekabler i badet, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

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

Kr 3 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 6 825

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Dette er prognose for 2025, og de kommunale avgifter omfatter feie-/tilsynsgebyr fritid, kontrollgebyr privat avløp og slamtømming.

I tillegg kommer kr. 3.782,- for renovasjonsavgift. Denne blir fakturert direkte fra Indre Østfold Renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 560

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Formuesverdi primær**

Kr 335 975

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Andre utgifter**

Det er velavgift for medlemmene i Viken vel. Avgift betales til Viken vel.

Veivgift kr. 1.300,- som betales til eget veilag.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold



### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 122, bruksnummer 1, festenummer 28 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:

3122/122/1/28:

16.01.1984 - Dokumentnr: 297 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,375

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

07.02.2019 - Dokumentnr: 162323 - Jordskifte

Gjelder feste

Sak 17-106112RFA-JSAR-MYRRA

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2020 - Dokumentnr: 2396603 - Jordskifte

Gjelder feste

Østfold jordskifterett

Sak 18-026477REN-JSAR Vikenveien

Gjelder rettsendrende sak

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1764486 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:122 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 848755 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:122 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2011 - Dokumentnr: 675734 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:15  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:16  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:17  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:18  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:19  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:20  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:21  
Bestemmelser om oppsetting, bruk og vedlikehold av bom.  
Med flere bestemmelser.  
Gjelder denne registerenheten med flere.

04.07.2017 - Dokumentnr: 723950 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:14  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:15  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:16  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:17  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:18  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:19  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:20  
Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:122 Bnr:21  
Rettighetshaver gnr 122 bnr 1 fnr 34  
Bestemmelse om oppsetting, bruk og vedlikehold av bom.  
Gjelder denne registerenheten med flere.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger imidlertid vedtak på uthus, datert 08.08.1974 og på fritidsbolig datert 10.08.1972.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.  
Det er installert minirensanlegg på eiendommen, det er viktig at serviceavtalen blir overført til ny eier. Den nye eieren må i løpet av 14 dager etter overtakelse signere ny serviceavtale med Wallax for å opprettholde gyldig utslippstillatelse

Eiendommen ligger til privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan Id 20310002, Viken hytteområde, ikrafttredelse 09.05.2023. Formål: fritidsbebyggelse, frittliggende.

Kommuneplan Marker kommune 2005-2017, ikrafttredelse, 22.11.2005. Formål fritidsbebyggelse, nåværende.

Ihht. reguleringsbestemmelsene, er det kun tillatt oppført én hytte og ett uthus/anneks pr. tomt.

#### **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 bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i budskjema.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 250 (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))

---

88 600 (Omkostninger totalt)

103 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 596 500 (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 88 600

### **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.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring 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. 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 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
anita.heer@aktiv.no  
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog  
Eiendomsmegler MNEF  
trine.krog@aktiv.no  
Tlf: 918 86 282

**Ansvarlig megler**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
anita.heer@aktiv.no  
Tlf: 959 48 193

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2  
1850 MYSEN  
Tlf: 698 99 157

**Salgsoppgavedato**

11.03.2025





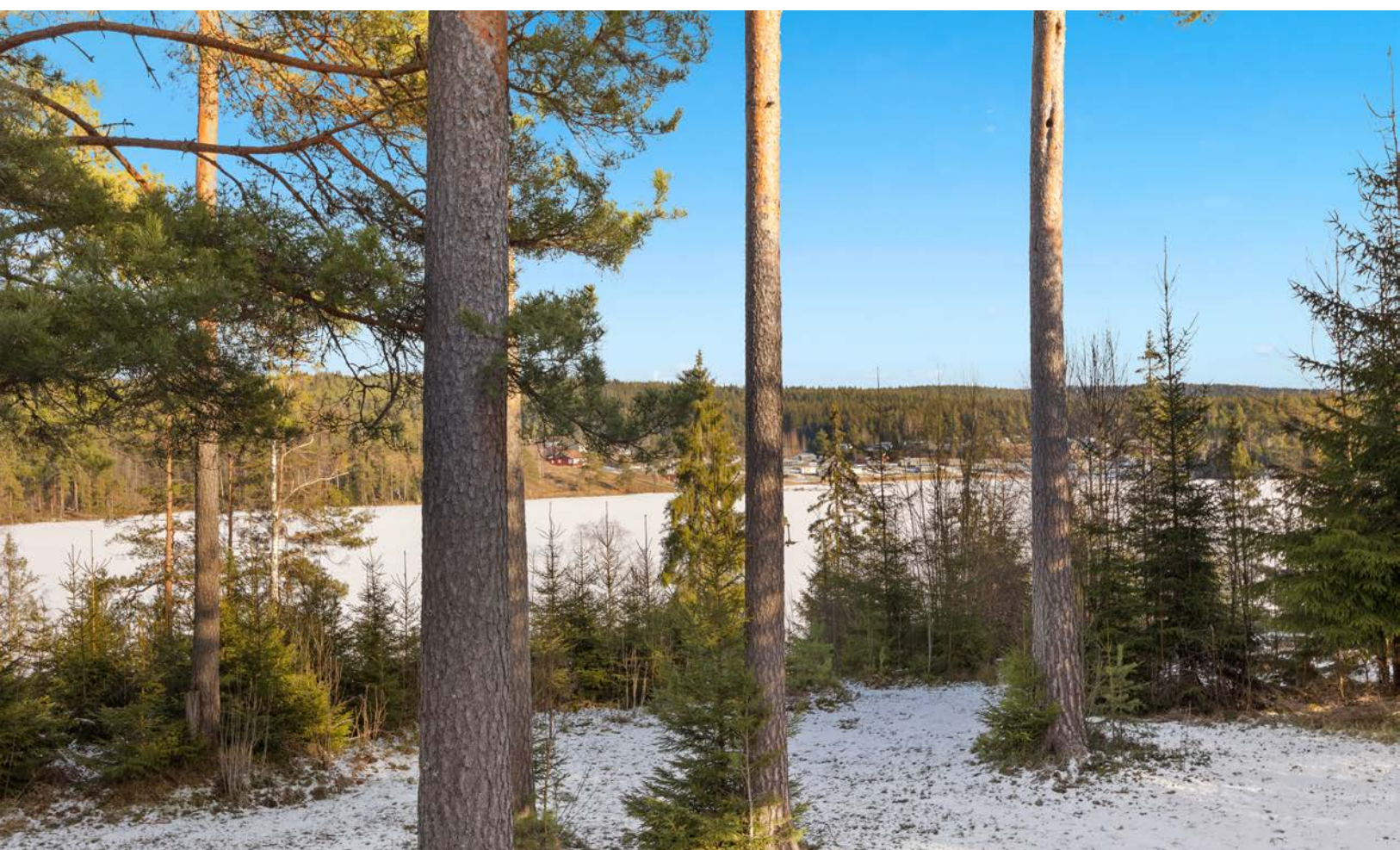














Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



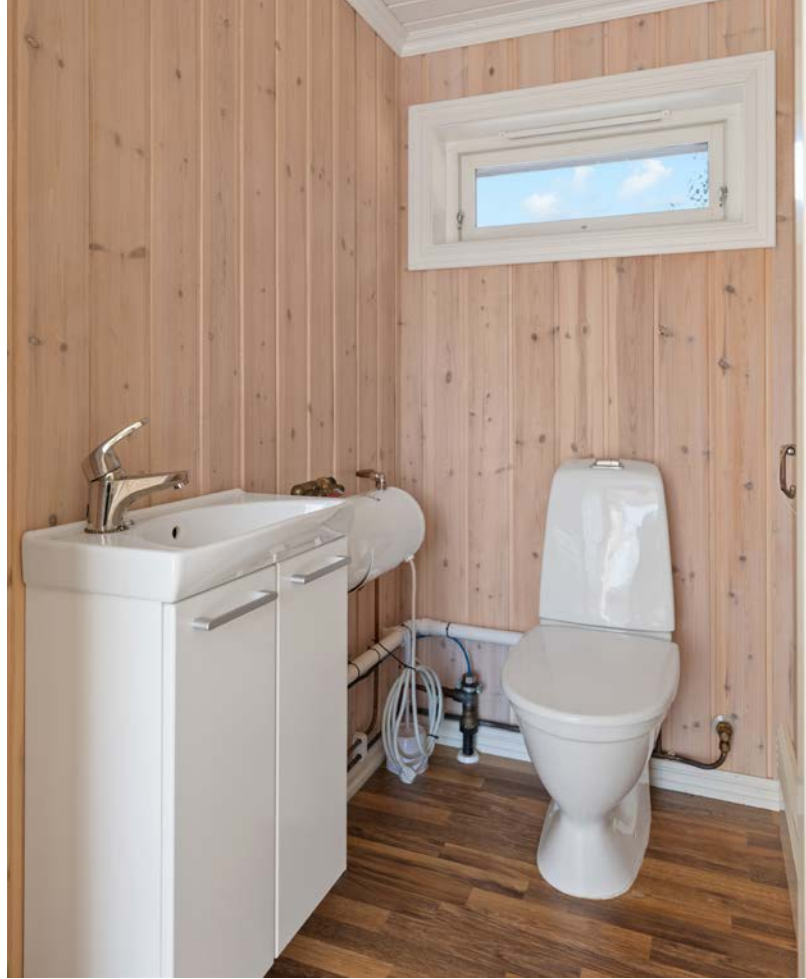




















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vikenveien 443, 1870 ØRJE  
 MARKER kommune  
 gnr. 122, bnr. 1, fnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 13975-2718

Referansenummer: II1509

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Hytte med 1 etasje. Bygningen ble modernisert i 2009, pusset opp overflater innvendig, nytt kjøkken og nytt bad. Grunnmur i betongstein. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med stålplater, fra 2007. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005 og 2009.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har 1-speils fronter i tre (eik), vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap. Bad fra 2009, med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter i høyglans sort, overhengende speilskap med belysning samt sideskap, dusjkabinett samt toalett.

Hytta fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Rapporten må leses i sin helhet.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 60 m<sup>2</sup>, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Deler av verandaen er takoverbygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom. Laminat skipsgulv i stue, kjøkken og gang.  
Fliser i bad.  
Vegger: Panel. Fliser i bad.  
Himlinger: Panel.

Profilerte, lyse fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2009, med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter i høyglans sort, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt og det er bred hodedusj. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via mekanisk vifte i veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har 1-speils fronter i tre (eik), vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert naturstein på veggen mellom skapene.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Ventilasjon:

Tilluft via spalteventiler.

Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

### Oppvarming:

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe fra 2011 i stue, type Panasonic.

Elektriske varmekabler i badet, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Annet:

Varmtvannstanken fra 2009, er plassert i bad og er på 120 liter.

Sikringskap med automatiske sikringer.

Bra med downlights i hytta.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festet tomt på 1 927 m<sup>2</sup>. Dels skrånende tomt. Tomta er opparbeidet med plenareal og vintergrønt, ellers naturtomt. Parkering på gruset gårdsplass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk.

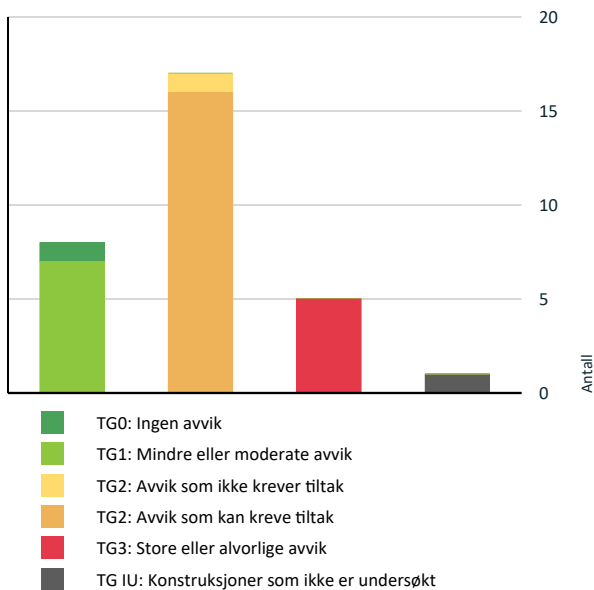
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

- Uthuset er opprinnelig bod på tegning. Ikke godkjent for rom for varig opphold.

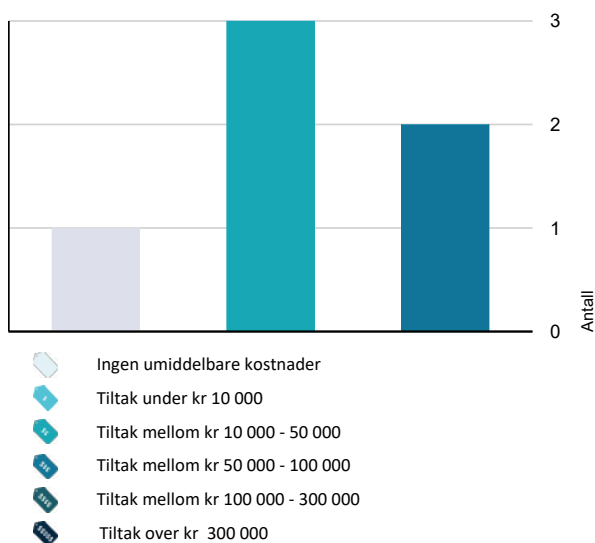
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad








Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik


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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Kryperom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1972

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Tilbygg / modernisering

2009 Modernisering Pusset opp overflater innvendig, nytt kjøkken og nytt bad.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og stålplater, undertaket er bordtak. Besiktiget fra bakkeplan og takfot. Taktekingen er fra rundt 1999. Taket er kun vurdert fra takfot og bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker (snø på taket), og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Andre opplysninger: Antatt årstall for legging av stålplater iht eier.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon, ser det ikke ut til at undertaket ble byttet ved omlegging av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjoner for å avdekke eventuelle skader. Utsifting kan bli nødvendig på sikt for å opprettholde tett og funksjonelt tak.

### TG 3 Nedløp og beslag

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

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Andre opplysninger: Antatt årstall for nedløpsrør og beslag iht eier.

#### Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.  
- Boligen har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras  
- Takvann er ikke ledet bort fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utsifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.  
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befærede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.  
- Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning. Uten tiltak kan vann samle seg mot bygning, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning. Ukjent isoleringsgrad.



# Tilstandsrapport

- Ny trekledning i 2009.

## Vurdering av avvik:

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via gang.

## Vurdering av avvik:

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

- 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.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med rammer og karmen i tre.  
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 2005 og 2009.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon

## TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt fra 2009.  
Terrassedør med isolerglass fra 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Skade på tetningslister ved dør.
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 60 m<sup>2</sup>, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Deler av verandaen er takoverbygget.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringsstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom. Laminat skipsgulv i stue, kjøkken og gang. Fliser i bad.

Vegger: Panel. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

### 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 er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 32 mm avvik i stue/kjøkken. Totalt ca. 50 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 28 mm over 2 meter i kjøkken og 35 mm i soverom.

- Påvist dårlig vindtetting mellom hytta og kryperom, åpent inn i bjelkelag og synlig isolasjon flere steder. Påvist noe muselort i isolasjon ved inspeksjon av krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

- Åpninger i bjelkelaget bør tettes på en forsvarlig måte. Løsning gir økt risiko for kondensering og svekker isolasjonsevnen. Det er også åpent inn i bjelkelaget for mus og ligende, som kan føre til vond lukt og skader på materialer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innelima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.  
Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

## TG 2 Kryperom

# Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

- Eternittplater (asbest) i deler av etasjeskillet mot kryperom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Påvist noe høy luftfuktighet i kryperom befaringsdagen, også målt noe høyer fuktverdier i trevirke som følge av dette.

- Påvist spor av mus og museekskremer i krypkjelleren. Åpent inn i bjelkelaget flere steder, hvor mur kan vandre fritt inn i konstruksjonen.

- Hele kryperommet er ikke inspisert grunnet lav krypehøyde. Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom bør være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte, lyse fyllingsdører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2009, med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servanttinnredning med slette fronter i høyglans sort, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt og det er bred hodedusj. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via mekanisk vifte i vegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt, ikke tilfredsstillende fallforhold. Eventuelt lekkasjevann fra alle deler av rommet vil ikke ledes til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket kunne ikke inspiseres på befaringstid. Slukrist kunne ikke tas bort. Løsning rundt sluket er ikke fagmessig utført. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid, og tilstanden er usikker. Bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risikoen for lekkasjer. Utskifting av tettesjikt kan bli nødvendig dersom skader oppstår, men tidspunkt for dette er usikkert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett og det ligger åpne rør på vegg. Fuktsøk viste ingen unormale verdier.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har 1-speils fronter i tre (eik), vitrineskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert naturstein på veggen mellom skapene.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.  
Stoppekran er plassert i bad.  
Alder for røropplegg: 2009.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Durgoventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

### TG 2 Ventilasjon

Tilluft via spalteventiler.  
Mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

#### Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med tilluft til badet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

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

## 📌 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2011 i stue, type Panasonic.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2009, er plassert i bad og er på 120 liter.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📌 TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap med automatiske sikringer.

Bra med downlights i hytta.

Elektriske varmekabler i badet.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

## Spørsmål til eier

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

**1984**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

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

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Påvist setningsskader i fundamentering/pilarer rundt hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Hytta har en enkel fundamentering, og er plassert direkte på terreng. Utbedring må gjøres om avviket skal lukkes. Dette vil i de fleste tilfeller ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Takstmannen anbefaler at skjevheter/setninger holdes under oppsikt, og at det eventuelt gjøres lokale tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Terrengforhold

Dels skrånende tomt.

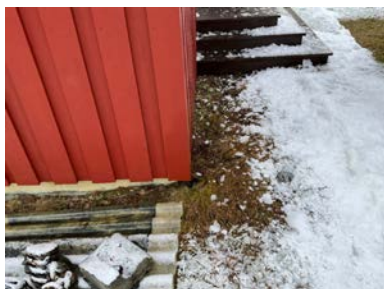
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Justering av terreng rundt hytta anbefales for å sikre avrenning bort fra kryperommet. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og fuktskader



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er slamavskiller med overløp til grøft.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er privat, grunnboret brønn.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2010

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

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

**Beskrivelse**

Uthus/anneks, oppført i 2010. Bygningen er oppført på trebjelkelag. Yttervegger er av bindingsverk og er utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med takplater i stål.

Innvendig er det gang, 2 soverom og wc-rom.  
Laminat på gulv og panel i himlinger og vegger.

Wc-rom, innredet med servantinnredning, vannklosett og egen, liten bereder til rommet. Panelovn på veggen.

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

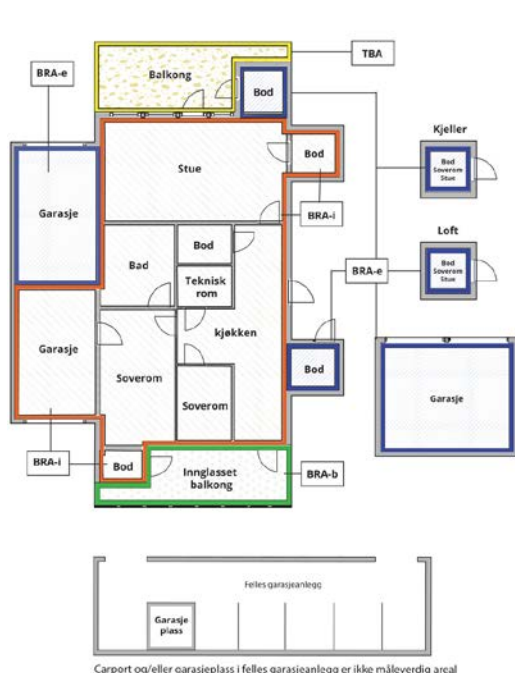
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### 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	65			65	60
<b>SUM</b>	<b>65</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### 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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Uthuset er opprinnelig bod på tegning. Ikke godkjent for rom for varig opphold.

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	65	0
Anneks	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	122	1	28	0	1926.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Vikenveien 443							
Hjemmelshaver							
Lund Andrea Fundingsrud, Høyer-Lund Christian							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikenveien, ved Stora Le, som er en del av Dalslandskanalen. Det er ca. 14 km til Ørje, som er et lite tettsted med godt utvalg av dagligvareforretninger og spesialforretninger. Fra Ørje er det ca. 5 km til Sverige, og rett over grensen er det 2 store handelsparker. Avstand til Mysen er ca. 38 km og til Oslo ca. 100 km.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Det er installert minirensanlegg på eiendommen, det er viktig at serviceavtalen blir overført til ny eier. Den nye eieren må i løpet av 14 dager etter overtakelse signere ny serviceavtale med Wallax for å opprettholde gyldig utslippstillatelse

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Festet tomt på 1 927 m<sup>2</sup>. Dels skrånende tomt. Tomta er opparbeidet med plenareal og vintergrønt, ellers naturtomt. Parkering på gruset gårdsplass.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	04.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/11509>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1113250025	
<b>Selger 1 navn</b>	
Christian Høyer-Lund	
<b>Gateadresse</b>	
Vikenveien 443	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ØRJE	1870
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Bengt Howard Lund
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1113250025

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Høyer Lund	ec41390e6e29918d3d5b27 09d48e96e7892c33ff	15.02.2025 17:52:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250025

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

DAGBOKFØRT

16.01.84 00297

SORENSKRIVEREN I  
HEGGEN OG FRØLAND

Kontraksformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.  
Kontrakten føres på lager hos  
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

## FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Anders WikenAdresse: 1870 ØrjeFesterens navn: Arne SandAdresse: Granåsve Høiended, 1800 Askim

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

## 1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Wiken, gnr. 122 bnr. 1  
i Ørje kommune for tidsrommet fra 1/7 1972 til 31/12 2020

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

- ☞ a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 16
- ☞ b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

*Indeksregulert Ny luv 1345*

## 2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 400 for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 875 pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/~~tende~~ år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

## 3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

- a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
- b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

## 4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

## 5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

## 6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrestér m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

**7. Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

**8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte karts-kisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømme-plasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

**9. Salg m. v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

**10. Regler for festetidens utløp.**

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

**11. Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlattelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlattelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

**12. Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Festeren har rett til fritt bofeste  
 Festeren har rett til og bygge  
 vei fram til hytta, etter avtvisning  
 fra grunneieren.  
 Festeren må svare for utgifter  
 til 1 billass grus fra veien  
 til Wiken, hvert år.

Transport av festerette fra Arne Sandt  
 til Bengt H. Lund, pers.nr. 130850 44375  
 godkjennes hermed. (se Wiken Lisen)

Rettheten og plikten etter denne kontrakt  
 transporteres til Bengt H. Lund, 13-08-50-44375.

Ragnhild og Arne Sandt b. of Høgren og Trøland Skiffert.  
 Mysen 6/1-84 Tom Brettbakk dpm. (sign)

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

<p><i>Prije</i>                  _____                  Sted</p>	<p>9/12-72                  _____                  Dato</p>
<p><i>Anders Wiken</i>                  _____                  Eier</p>	<p><i>Arne Sandt</i>                  _____                  Fester</p>

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Stora Wiken*  
 \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_





Innsender iht. folgebrev/  
~~Innsender ikke oppgitt~~  
884 665 582  
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 2000224
25 SEPT 2024
KARTVERK

**TILLEGSAVTALE TIL FESTE KONTRAKT**  
**AVTALE OM RETT TIL INNLØSNING AV FESTETOMT**

Mellom

**Per Kristian Låche («bortfester»)** – fødselsnummer:

og

**Bengt Howard Lund («fester»)** – fødselsnummer:

er det inngått følgende avtale om innløsning av festetomt:

1. Fester av eiendommen gnr. 122, bnr. 1, fnr. 28 i Marker kommune («festetomten»), gis ugjenkallelig rett til å innløse festetomten fra avtaleinngåelse og 20 år fram i tid.

2. Innløsningssummen er avtalt til kroner 450 000,-. Innløsningssummen indeksreguleres fra 2026 og hvert år frem til eventuell innløsning. Til å indeksregulere benyttes Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks.

3. Fester betaler alle nødvendige kostnader i forbindelse med innløsningen, herunder kostnader til oppgjørsansvarlig advokat eller eiendomsmegler som skal foreta oppgjøret mellom partene når innløsning finner sted. Fester skal besørge og bekoste fradeling og oppmåling av festetomten, og velger selv hvilken advokat eller eiendomsmegler som har stilt sikkerhet for eiendomsmegling og som skal foreta oppgjøret.

4. Festers rettigheter på hovedbruket videreføres også etter at festetomten er innløst. Fester har i dag følgende rettigheter:

- Veirett over hovedbruket og fram til festetomt
- Rett til parkeringsplass og dukkestue på opparbeidet areal vest for festetomt, mellom festetomt og Vikenveien.
- Bryggeanlegg og fast båt plass ca. 200 meter fra hytta

- Adkomstrett på opparbeidet vei fra hytta og ned til bryggeanlegget
- Uforbeholden rett til å felle trær og holde vegetasjon på hovedbruket nede mellom festetomt og vannet.

Grunneier har intet ansvar i forhold til om de opplistede rettigheter kan utøves på grunneiers grunn i forhold til offentlige myndigheter, og de tillatelser som måtte være gitt. Det påligger fester alene å innhente det som måtte være nødvendige offentlige tillatelser for å utøve rettighetene.

5. Fester har fra inngåelsen av herværende avtale rett til å bruke festetomten som en selveier. Festers rådighet over eiendommen er kun begrenset av offentligrettslige bestemmelser.

6. Ved inngåelsen av avtalen gir fester avkall på punkt 8 i festekontrakten. Fester fraskriver seg også retten til å klage, fremme innsigelser, eller på annen måte motvirke vedtatt reguleringsplan (planid 20130002).

Innløsningssummen er basert på samme pris som andre festere har blitt tilbudt ved å gi avkall på punkt 8 i festekontrakten. Dersom det skulle vise seg at andre som har gitt avkall på punkt 8 i festekontrakten har fått innløse til en lavere innløsningssum, har fester rett til å få innløse til den laveste innløsningssummen, justert med konsumprisindeksen som regulert i punkt 2.

7. Festetomten overtas i den stand den er ved overtagelse når den måtte bli krevd innløst. Eiendommen overtas med de heftelser og servitutter som måtte fremgå av grunnboken etter fradeling og opprettelse som egen grunneiendom. Bortfester skal dog sørge for sletting av eventuelle pengeheftelser, løsningsretter og boretter som måtte bli overført fra hovedbruket, og som ikke gjelder festetomten.

8. Herværende avtale skal tinglyses.

Fra: Trine Krog / Aktiv Trine.Krog@aktiv.no  
Emne: Innhenting informasjon om feste - 1113250025  
Dato: 30. januar 2025 kl. 12:49  
Til: Per Kristian Låche <laacheas@online.no> laacheas@online.no

Per Kristian Låche  
Vikenveien 316  
1870 Ørje

Vår referanse: 1113250025      Vår saksbehandler: Trine Merethe Krog      Telefon: 918 86 282      Vår dato: 30.01.2025

**Salg av Vikenveien 443, 1870 Ørje,  
gnr. 122, bnr. 1, fnr. 28 (Ideell andel 1/1) i Marker kommune  
Eier: Christian Høyer-Lund**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 11000 kroner      Forfallsdato: 1/10

Neste avtalte regulering: 2025

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering):

KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2020

Avtalt utløp av festekontrakten: 2020

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja     Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?      Ja     Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?      Ja     Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

Ja     Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?       Ja     Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja Nei 7700 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer:

1135 0522457

Bortfesteres underskrift



Telefonnummer 91546514 E-post

LACHEAS@ONLINE.NO

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Mysen og Rakkestad

Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:1205.58 [redacted]  
org.nr./fødselsnr.

**Avtale mellom  
Hytteeiere syd for hovedbruket  
og  
Eiere av Viken gnr. 122 bnr. 1 i Marker**

I møte den 7.5.2011 mellom hytteeiere, ble det besluttet å sette opp låsbar og elektrisk operert bom over veien inn til hyttefeltet syd for hovedbruket. Det må føres elektrisk strøm frem til bommen fra egnet sted, samt settes opp egen strømmåler.

For å sikre området best mulig og hindre uvedkommende adgang, tillater grunneier oppsetting av slik bom på anvist plass, vederlagsfritt uten tidsbegrensing.

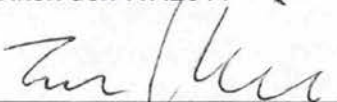
Grunneier skal ikke ha noen utgifter til oppsetting, vedlikehold, tinglysning eller ev. andre påløpende kostnader i forbindelse med bommen. Det forutsettes videre at det er Hytteeierens felles ansvar å sørge for nødvendig informasjon og byggetillatelse fra de involverte offentlige etater.

Grunneier samt andre offentlige etater vil bli tildelt nødvendig utstyr eller mulighet til å åpne bommen.

I perioden ved avholdelse av den årlige elgjakten, skal bommen enten være åpen eller la seg åpne uten tekniske hjelpemidler.

Denne avtale, som skal tinglyses, er gitt hytteeierne på feltet vederlagsfritt uten tidsbegrensing og er bindene for alle nåværende og eventuelle fremtidige eiere og partsinteressenter.

Viken den 7.7.2011

  
Ivar Thorer Wiken  
Grunneier

  
Dag Frønæs  
For Hytteeierne

**Avtalen bevitnes:**  
HOWARD LUND

130850 [redacted]  
(Navn med blokkbokstaver)  
(Personnummer)

Howard Lund.

TOM ERIK SKJODEN

150350 [redacted]  
(Navn med blokkbokstaver)  
(Personnummer)



Dag Frønæs

Kajaveien 31

1430 Ås

Statens Kartverk Tinglysning

v/ Nina Sætrang

3507 Hønefoss

Ås, 23.08.2011

Journalnummer 4 967 849 - VEDLEGG

Viser til ditt brev datert 26.7.2011 ang. manglende opplysninger om angjeldende rettighetshavere, samt tlf. samtale siste uke.

Nedenfor finner du informasjon om hvilke festenummer og bruksnummer som skal ha rettighet til bommen

Gnr/bnr/fnr

122/1           Hovedbruket

122/1/7

122/1/8

122/1/10

122/1/12

122/1/13

122/1/15

122/1/17

122/1/18

122/1/19

122/1/20

122/1/22

122/1/23

122/1/28

122/1/29

122/1/31

122/3

122/4 g 5

122/8

Med hilsen

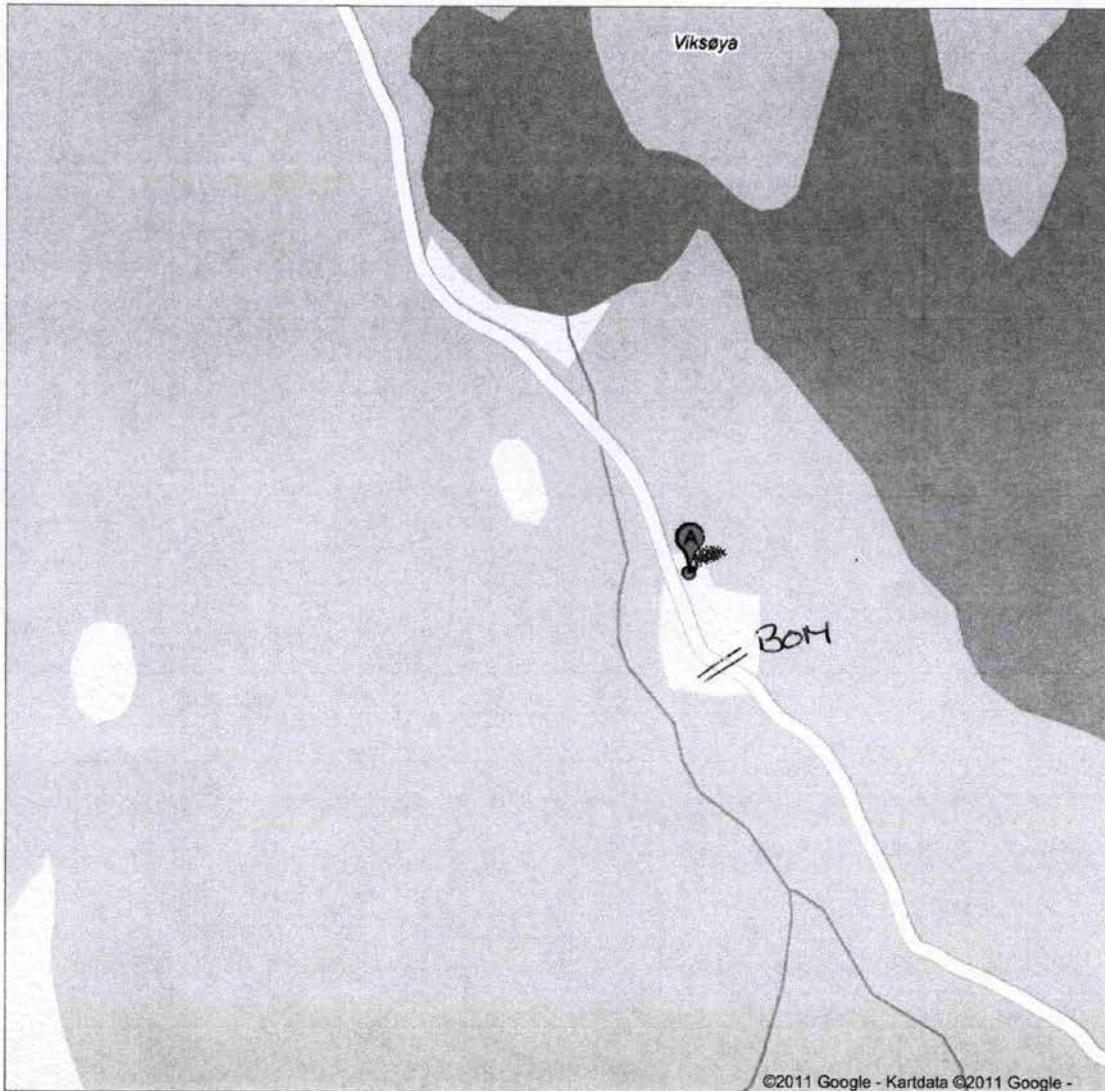
  
Dag Frønæs

viken 1870 ørje - Google Maps

Page 1 of 1

Google maps  
Norge | beta

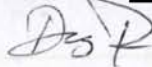
Hvis du vil se alle detaljene som er synlige på skjermen, bruker du Skriv ut-koblingen ved siden av kartet.



Rapporter et problem

DAG FRØNØS

120558 [REDACTED]



Rett kopi bekreftes

## Avtale mellom hytteeiere på Viken og eier(e) av Viken gnr. 122, bnr 1 i Marker kommune

### Dokumentet inneholder 2 sider, Side 1 av 2

På årsmøte i Viken Hytteforening 14.mai.2016 ble det bestemt å flytte nåværende bom som ble avtalt etablert med tidligere grunneier Ivar Wiken og hytteeiere syd for Viken gård datert 7.7.2011.

Det må føres elektrisk strøm til bommen fra nåværende og eksisterende strømmåler benyttes.

For å sikre området best mulig og hindre uvedkommende adgang tillater grunneier oppsetting av slik bom på anvist plass vederlagsfritt uten tidsbegrensning.

Det forutsettes at det er hytteeierens felles ansvar å sørge for nødvendig informasjon og byggetillatelse fra de involverte etater.

Bommen er ett sameie av tomtfesterene, tomteeierne, samt grunneier, der alle andeler har samme stemmerett i saker vedr bommen. Alle andeler skal bli kalt inn på møter vedr. bom og bomdrift. Bommen driftes av styret i Viken Hytteforening.


Grunneier samt andre offentlige etater vil bli tildelt nødvendig utstyr eller mulighet til å åpne bommen.

I perioden ved avholdelse av den årlige elgjakten skal bommen enten være åpen eller la seg åpne uten tekniske hjelpemidler.

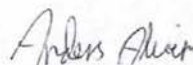
Denne avtalen, som skal tinglyses, er gitt hytteeierne på Viken vederlagsfritt uten tidsbegrensning og er bindende for alle nåværende og eventuelle fremtidige eiere og partsinteresser.

Denne avtalen erstatter tidligere tinglyst avtale datert 7.7.2011, tinglyst dokument 675734.

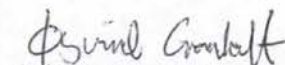
Viken, 21.08.2016

  
Per Kristian Låche  
Grunneier

011166 [REDACTED]

  
Anders Alvim

For hytteeierne

  
Øyvind GromholtDoknr: 723950 Tinglyst: 04.07.2017  
STATENS KARTVERK

Tlf m/ Frønes: Eiendommene er  
rettsligskravet, både "nye" og "gamle".



UHG FRØNÆS

120558 [REDACTED]

**Dokumentet inneholder 2 sider, Side 2 av 2****Kostnader:**

Grunneier 122/1 tar alle kostnader rundt gravearbeider.  
Dette er grunneiers inngangssum som andelseier av bom

Tomteeiere og Festetomteeiere på Vikenøya, samt landeiendommer: Lars Petter Krog,  
Skjærsvik, Nina Viken:

Inngangssum som andelseier ca Kr 2.500,-

Inngangssummen skal bekoste:

-Kabel fra bom, samt ELarbeider i fjøs

-Flyttekostnader av bom, og nye fundamenter

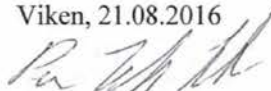
Tidligere eiere av bom betalte kr 3.000,- som inngangssum. Disse tilbakebetales ett beløp, ca  
Kr 500,- slik at inngangssum for alle andelseiere blir lik.

Alle nye tomter/festetomter utenom de som er nevnt over, som vil ha tilgang via bom skal  
betale kr 2.500,- for sin andel. Inngangssummen indeksreguleres 100%

Grunneier leser årlig av strømforbruk, og fakturerer driftsstyret Bom

Ved behov, vil det bli krevd inn en andelsavgift, av samtlige andelseiere, til bruk på  
bomdriften.

Viken, 21.08.2016




Per Kristian Låche  
Grunneier

011166 [REDACTED]



Anders Alvim

For hytteeierne



Øyvind Gromholt

Dag Frønæs

Åsulvsvei 13C

1430 Ås

Ås 10.1.2017

Kartverket Tinglysning

Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

Rettinghshavere til vei bommen på Viken, 1870 Ørje, festenummer, gårds og bruksnummer.

Tidligere angitt til tinglyst dokument # 675734

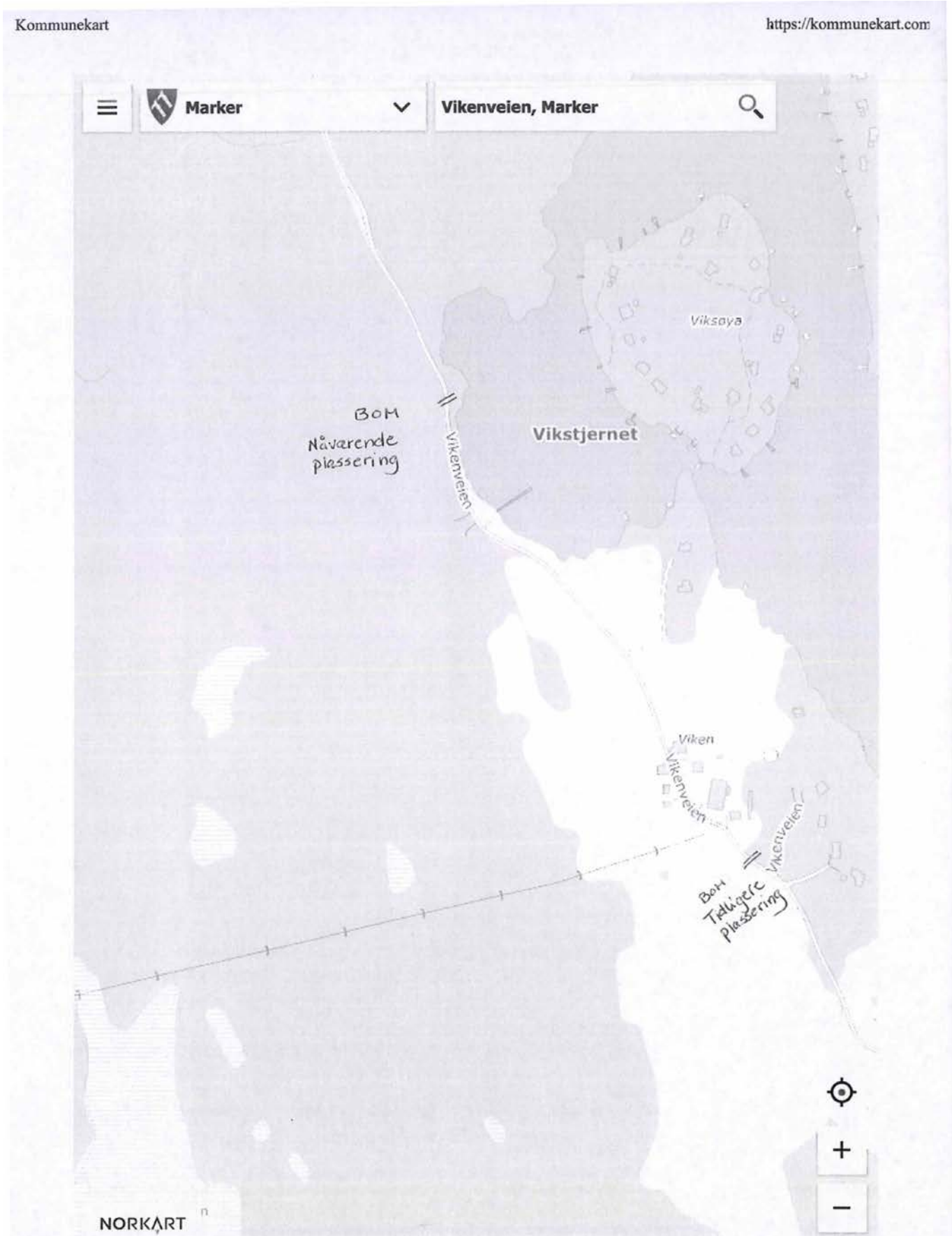
122/1 Hovedbruket

122/1/7, 122/1/8, 122/1/10, 122/1/12, 122/1/13, 122/1/15,  
122/1/17, 122/1/18, 122/1/19, 122/1/20, 122/1/22, 122/1/23,  
122/1/28, 122/1/29, 122/1/31, 122/3, 122/4g5 122/8

Nye rettighetshavere (tillegg)

122/1/4, 122/1/5, 122/1/6, 122/1/11, 122/1/14, 122/1/16,  
122/1/30, 122/1/32, 122/1/33, 122/1/34, 122/6, 122/7,  
122/9 122/11, 122/12

  
Dag Frønæs





Marker kommune



Redigert dato: 24.05.2023

Vedtatt dato: 09.05.2023

## **Reguleringsbestemmelser for Viken hytteområde**

---

Dato for siste mindre endring:

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er fortetting av eksisterende hytteområde på eiendommen gnr. 122 bnr. 1 i Marker kommune. Planens hensikt for øvrig er å bevare naturlig terreng og vegetasjonsbelte mot Store Le for allmennheten og beholde grøntområder og arealer for strandliv generelt.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- 2.1.1 Bebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget for å unngå fjernvirkning.
- 2.1.2 Bebyggelse, veger og andre tekniske konstruksjoner skal plasseres så skånsomt som mulig og med god terrengtilpasning.
- 2.1.3 Opparbeidelse av byggeområder skal følge de naturgitte forhold på stedet slik at eksisterende terreng i størst mulig grad bevares.
- 2.1.4 Ny bebyggelse skal ha utforming –herunder materialbruk og fargesetting som harmonerer med omgivelsene. Tak og fasader skal ha matte farger som ikke står i kontrast til naturen. Hvite fasader tillates ikke.
- 2.1.5 Alle nye veier og adkomster skal så langt det er mulig opparbeides etter prinsipp om universell utforming.
- 2.1.6 Tiltak innenfor planområdet som kan forringe drikkevanns- og badevannkvaliteten i Store Le, tillates ikke.
- 2.1.7 Alle nye og eksisterende hytter skal ha løsninger for vann og avløp i tråd med planområdets VA-plan. Det skal velges vannsparende toalett og andre løsninger som begrenser vannforbruket. VA-planen skal beskrive eier og ansvar for VA-anlegg inkludert ledninger i jord og vann. VA-planen skal beskrive kontrollsystemer for overvåking. Vannforsyningsløsningene inn til og i planområdet skal tilstrekkelig kapasitet for drikkevannsforsyning og sløkkevann.

VA-plan må inneholde:

- en kartleggingsfase (nedslagsfelt, tilsigsområde, aktiviteter m.m.),
- en undersøkelsesfase (kapasitetsberegning, kartlegging av råvannskvalitet inkl. utvidet prøvetaking, årstidsvariasjoner mv) og
- en beslutningsfase (vurdere egnethet av kilde, kapasitet og råvannskvalitet, fastsette vannbehandlingsmetode og konkludere med om det kan produsere nok vann med drikkevannskvalitet).

Felles VA-anlegg dimensjoneres for å kunne håndtere eksisterende boenheter som blir pålagt tilknytning av kommunen.



Forslag til VA-plan skal på høring til fagmyndigheter og andre berørte parter og deretter godkjennes av kommunen.

## 2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

## 2.3 Behandling av ubebygde arealer

2.3.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares på den enkelte tomt. Tynning og skjøtsel av vegetasjon kan skje etter utbygging dersom det fremmer kvaliteten på den enkelte tomt og ikke forringer kvaliteten til planområdet i sin helhet. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum.

2.3.2 Ved inngrep skal det gjennomføres fortløpende rehabilitering av terrenget med påføring av humusdekke og stedegen vegetasjon.

2.3.3 Mellomlagring av masser kan skje på den enkelte tomt inntil grunnmur er ferdigstilt.

## 2.4 Ledninger og kabler

Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning o.l. tillates innenfor hele planområdet med unntak av innenfor GBG8-12, hvor det av hensyn til kantvegetasjonen kun tillates kryssing av inntaksledning og utslippsledning. Kabler og ledninger skal så langt som mulig graves ned og følge veitraséene. Der det må graves egne traséer for rør og ledninger skal disse snarest mulig ferdigstilles og tildekkes med humusdekke og revegeteres med stedegen vegetasjon.

## 2.5 Nettstasjon/trafo

Nettstasjon skal oppføres i henhold til krav fra netteier. Nettstasjon skal oppføres min. 1 meter fra veg, i plan med adkomst og ha fritt lende (byggegrense) på min. 1,5 meter rundt alle sider av bygget. Det skal ikke oppføres brennbar bebyggelse nærmere enn 5 meter fra nettstasjon. Andre typer bebyggelse kan oppføres nærmere nettstasjonen etter godkjent søknad av netteier.



## 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Skjemmende fjernvirkning av utendørsbelysning er ikke tillatt. Utendørsbelysning skal være avskjermet og ikke over horisontalplanet, og ikke være blendende eller sjenerende for andre. Utendørsbelysning skal begrenses ved, for eksempel bruk av bevegelsessensor, timer e.l. og reduseres til et minimum når bebyggelse ikke er i bruk. Belysning for å lyssette fasade er ikke tillatt. Det skal tas spesielt store hensyn i og nær bekker. Det tillates ikke graving i myr.
- 2.6.2 Planområdet skal opparbeides med så høy sanitærteknisk standard som mulig i tråd med godkjent VA-plan.
- 2.6.3 Støyende anleggsarbeid som sprenging, pigging og knusing, skal begrenses til kl. 09.00-19.00 i helger og kl. 07.00-21.00 mandag-torsdag. Slik virksomhet tillates ikke andre helligdager, de siste tre ukene i juli og perioden 23.desember-2.januar. Det skal søkes unngått i vinterferie- og høstferieuker samt påskens hverdager og månedene juni-august.
- 2.6.4 Tungtransport i forbindelse med byggearbeider tillates ikke på helligdager eller de tre siste ukene av juli.

## 2.7 Byggegrenser

Byggegrense mot Store Le er satt til 25 meter jf. plankart. Øvrige byggegrenser er fastsatt i Plan- og bygningsloven.

## 2.8 Radon

Alle nye bygg ment for varig opphold skal sikres mot radon iht. den til enhver tid gjeldende tekniske forskriften.

## 2.9 Fradeling

Oppretting av nye eiendommer/fradeling skal skje i henhold til plankart jfr. regulerte tomtengrenser og formålsgrenser.

# 3 Bestemmelser til arealformål

---

## 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1 Bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse BFF (1121)

- Felter med eksisterende hyttebebyggelse har feltnavn BFF1, BFF3, BFF4, BFF5, BFF6, BFF8, BFF10, BFF11, BFF19, og BFF21
- Per tomt er det tillatt oppført én hytte og ett uthus/anneks.
- Innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen er maks. tillatt  $m^2$ -BYA = 95  $m^2$ . Utenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen er maks. tillatt  $m^2$ -BYA= 150  $m^2$ . 100-metersbeltet

er angitt som byggegrense i plankartet. Alle tomtene på øya er innenfor 100-metersbeltet.

- d) Innenfor 50 meters fra Store Le skal belysningen vende ned og ikke peke ut mot vannet for å unngå fjernvirkning.
- e) Parkering skal løses på egen tomt med unntak på Viksøya, og det tillates maksimum 2 biloppstillingsplasser á 18 m<sup>2</sup> på hver tomt. Det tillates kun på naturlig grunn eller med dekke av singel, og det tillates ikke vegger, murer eller overbygning.
- f) Maks. tillatt fasadelengde mot synlige vannområder i Store Le er 12 meter.
- g) Maks. tillatt mønehøyde på hovedhytte er 5 meter, maks. tillatt gesims på hovedhytte er 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- h) Maks. fyllingshøyde ved tiltak er 1 meter fra opprinnelig terreng. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelse.
- i) Det skal fremgå av bygningenes form og størrelse hva som er hovedhytte og hva som er annekset/uthus.
- j) Det tillates ikke terrasse eller platting med større areal på hver tomt enn 35 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke veranda, balkong eller altan.
- k) Hensynet til landskap skal være tungtveiende ved opparbeiding av tomt og oppføring av ny bebyggelse. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares på tomtene. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset omkringliggende miljø og terreng
- l) Enkeltvinduer eller vinduer stilt sammen som overstiger 4,0 m<sup>2</sup>, skal være av lysdempende og av ikke-lysreflekterende materiale.
- m) Utvendig tak skal ha tekke av torv, shingel/papp, tre, skiferstein eller matte svarte eller grå takstein.
- n) Tomtene skal være naturtomter, dvs. med mye naturlig vegetasjon bevart inkludert trær.
- o) Det tillates ikke oppsetting av gjerder.
- p) På tomter som er brattere enn 1:5, må det legges spesielt stor vekt på hytter som er tilpasset landskap og terreng i både farge, plassering og form.
- q) Synlig grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- r) Det tillates ikke planting eller såing av frø fra fremmede arter som er oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste.
- s) Det skal ikke brukes jordmasser i planområdet som inneholder frø eller vekster av fremmede arter, såkalte svartelistearter
- t) Solcellepanel og andre former for alternative energikilder tillates om det ikke er i konflikt med landskapshensyn og øvrige miljøhensyn.





### 3.1.2 Vannforsyningsanlegg f\_BVF (1541)

Alle tiltak skal være i tråd med VA-plan som er godkjent av kommunen.

Innenfor felt BVF skal det etableres renseanlegg for drikkevann.

Kapasiteten til anlegget må ligge på mer enn 10 l/s.

Anlegget skal bygges som et to-linjesystem, slik at man har en linje å ta ut for vedlikehold uten at man må stoppe drikkevannsproduksjonen.

Renseanlegget skal etableres inne i en bygning.

### 3.1.3 Avløpsanlegg f\_BAV (1542)

Alle tiltak skal være i tråd med VA-plan som er godkjent av kommunen.

Innenfor felt BAV skal det etableres renseanlegg for avløp.

Renseanlegget skal omfatte to parallelle linjer for å oppnå tilstrekkelig kapasitet, herunder gjelder også tilstrekkelig kapasitet når den ene linjen må vedlikeholdes.

### 3.1.4 Bestemmelser for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)

F\_BBS1, f\_BBS2 og f\_BBS3: Areal for felles brygge for hytter på øya. Brygge til nye hytter og ny brygge til eksisterende hytter skal kun opparbeides her. Bryggene kan opparbeides med inntil 22 båtplasser hver.

F\_BBS4: Areal for felles brygge for hytter på øya i tillegg til hytter på fastlandet. Brygga kan opparbeides med inntil 40 båtplasser totalt.

F\_BBS5: Areal for felles brygge for hytteeiere på fastlandet. Brygga kan opparbeides med inntil 20 båtplasser. Innenfor formålet skal det opparbeides båtslipp.

F\_BBS6: Areal for felles brygge for hytteeiere på fastlandet. Brygga kan opparbeides med inntil 20 båtplasser.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Veg SV (2010)

- a) Formålet gjelder for adkomstveg (Vikenveien) til planområdet og adkomst til eksisterende og nye tomter.

### 3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal – SVG (2019)

Arealet skal opparbeides med veggrøfter



### 3.2.3 Parkering f\_SPA1 og f\_SPA2 (2080)

f\_SPA1: Innenfor formålet skal det opparbeides min. 25 parkeringsplasser, hvorav 22 reserveres hytteeiere på Vikenøya. Det tillates å parkere biler bak hverandre.

f\_SPA2: Området kan opparbeides som parkeringsplass etter behov. Det tillates også tekniske installasjoner ved behov innenfor området.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Blå/grønnstruktur GBG1-12 (3002)

Kantvegetasjonen langs Store Le skal opprettholdes jfr. vannressursloven §11. Skånsom vegetasjonspleie av hensyn til ferdsel, lys og sikt tillates.

### 3.3.2 Turvei f\_GT (3031)

Turveier skal ryddes og opparbeides slik at de er fremkommelig for flest mulig.

F\_GT2: Her er det tillatt med flytebrygge for adkomst til Vikenøya. Tidsrom der flytebrygge er tillatt er gitt i eget kommunalt vedtak.

### 3.3.3 Badeplass/-område f\_GB (3041)

Områdene skal være åpent for allmennheten. Det tillates oppført sitteplasser, gapahuk m.m. for allmenn bruk.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5 nr. 5)

### 3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag L (5100)

Det tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

### 3.4.2 Skogbruk LSK (5112)

Arealformålet omfatter område for kommersiell skogsdrift.

### 3.4.3 Friluftsmål LF (5130)

Områdene skal gavne friluftslivs- og landskapsopplevelsen. Disse arealene skal være åpne for allmennheten, og kan skjøttes av hensyn til fremkommelighet og sikt. Det kan oppføres tekniske installasjoner som nettstasjoner, trafoer m.m. innenfor formålet. Snauhogst tillates ikke.



### 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

#### 3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V (6001)

Det tillates ikke oppføring av nye private brygger eller andre anlegg i dette formålet.

#### 3.5.2 Naturområde i sjø og vassdrag VNV (6610)

Omfatter bekker i området. Skånsom skjøtsel for å hindre gjengroing tillates, men kantvegetasjon skal i hovedsak bevares.

Langs bekkene VNV1-3 skal eksisterende kantvegetasjon opprettholdes med følgende bredder målt fra senter bekk:

- VNV1 - 10m
- VNV2 – Innenfor formålene for fritidsbebyggelse 7m mot vest og 5m mot øst.
- VNV3 – 10m

#### 3.5.3 Badeområde VB (6770)

Badeområder skal være åpne for alle, og bør opparbeides med badebrygge, baderampe o.l. Området skal tydelig avgrenses med blåser eller lignende for å unngå konflikter mellom badende og båttrafikk.

### 3.6 Hensynssoner (§12-6)

#### 3.6.1 Frisikt H140

Innenfor frisiktsone tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs plan

#### 3.6.2 Flomfare H320

Flomsonene er nivå for 200-års flom. I flomsonene tillates ikke nye bygg med overnattingsplasser.

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares slik at det blir et naturlig sammenhengende vegetasjonsbelte.

### 3.7 Bestemmelsesområde (§12-7)

#### 3.7.1 #1 – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Dersom adkomsten til hyttene som går forbi gårdstunet legges om, skal arealformålet på adkomstvegen til gården omgjøres til samme formål som på gården.

## 4 Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 Før det kan gis rammetillatelse skal:

- Situasjonsplan av hver enkel tomt skal godkjennes av kommunen. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres en beskrivelse eller illustrasjon som viser hvordan planlagt bebyggelse er plassert i forhold til tilgrensende bebyggelse med tanke på solforhold.
- En felles VA-plan for planområdet skal være godkjent av kommunen.
- Plangodkjenning for vannforsyningsanlegget skal være godkjent jfr. drikkevannsforskriften §18.
- Plan for EL skal være godkjent av netteier og fremvist kommunen
- Det skal foreligge godkjent utslippstillatelse

### 4.2 Før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger skal:

- Adkomst og parkering være ferdig opparbeidet til angjeldende bebyggelse
- Bebyggelse være tilknyttet felles vann- og avløpsanlegg
- Løsning for renovasjon være opparbeidet

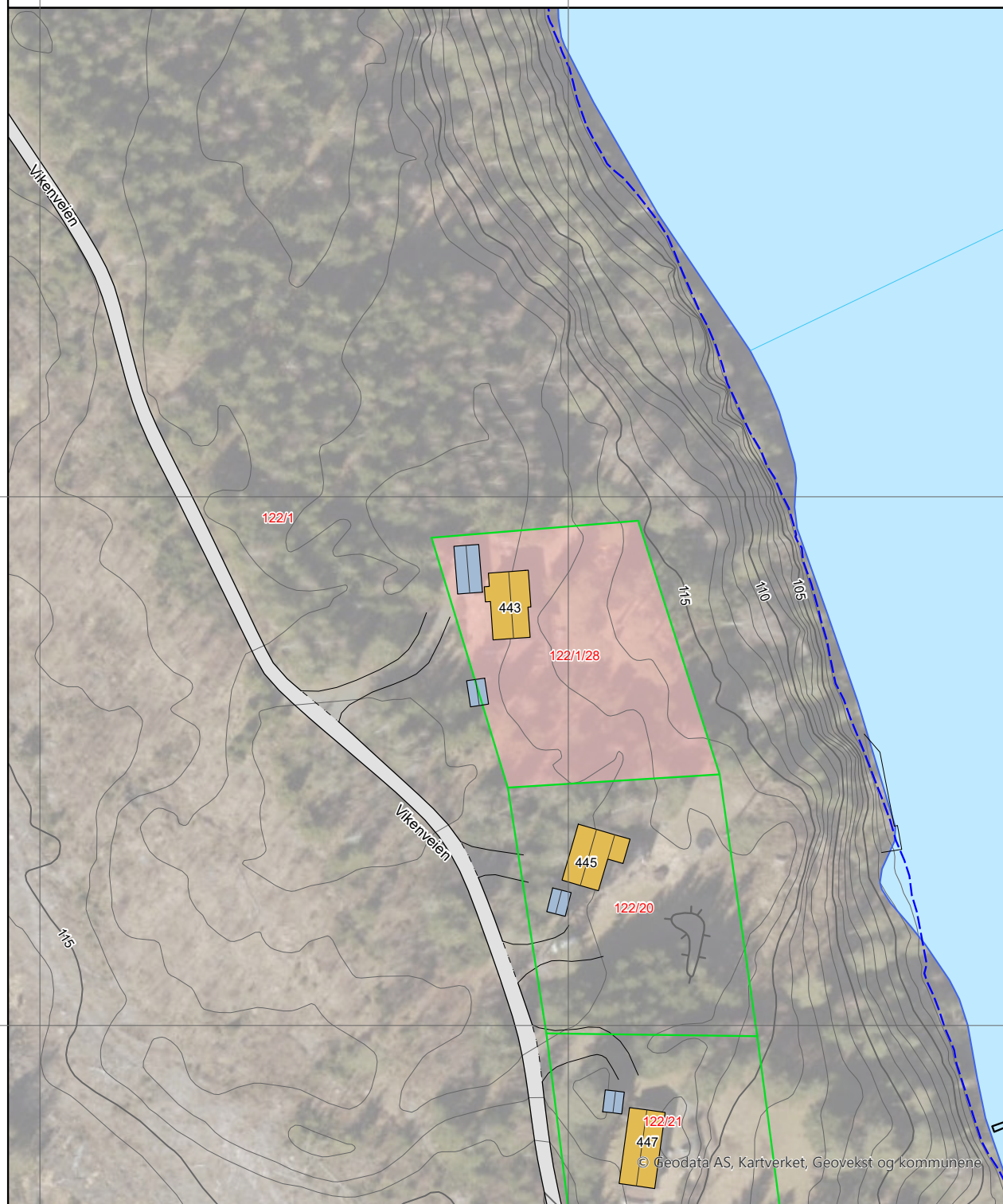
Kommune: 3122 Marker  
Eiendom: 3122/122/1/28/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 28.1.2025



0 25 50 m

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

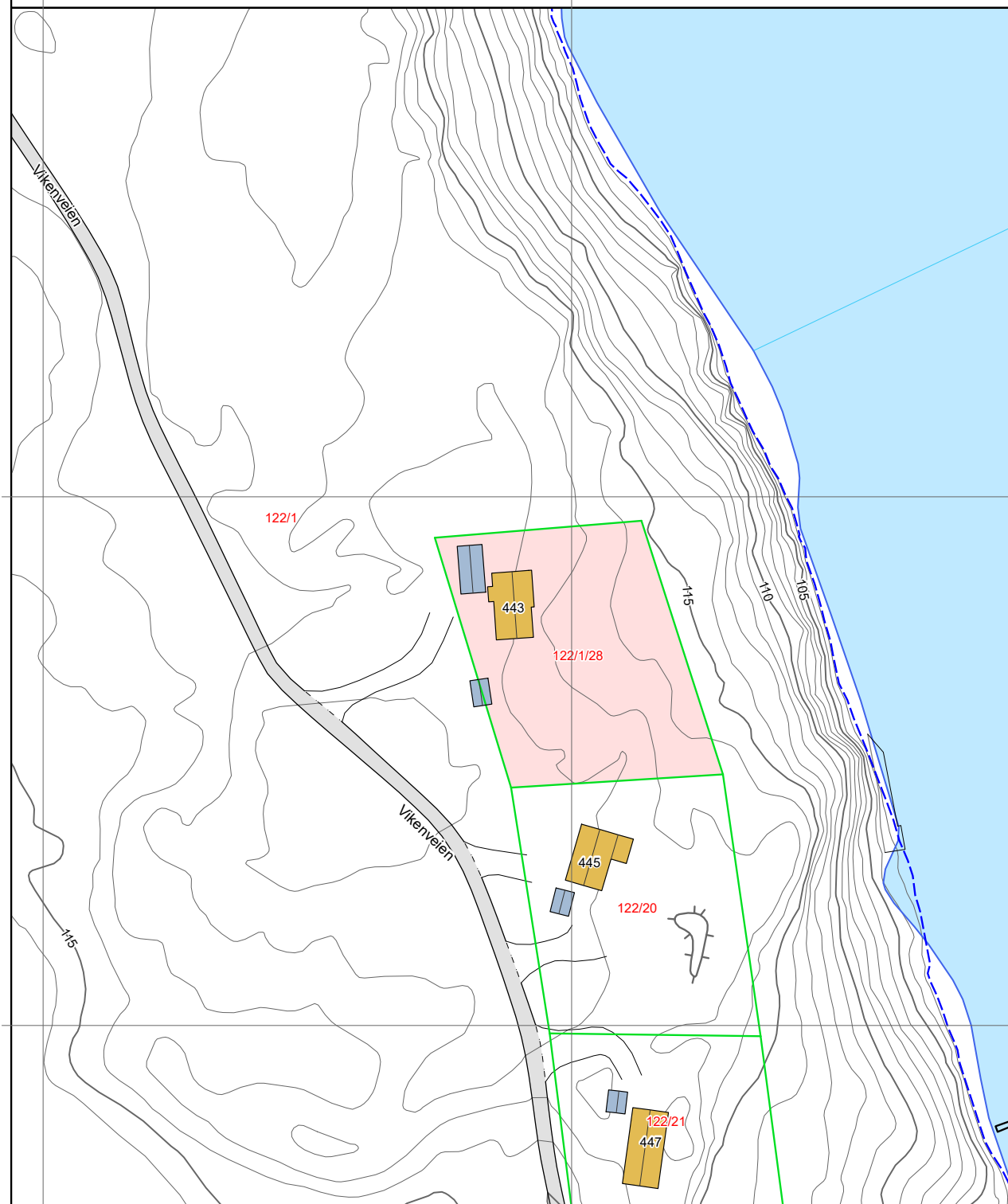
Kommune: 3122 Marker  
Eiendom: 3122/122/1/28/0

## Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000  
Dato: 28.1.2025









0 25 50 m







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

## 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

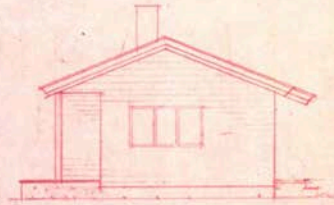
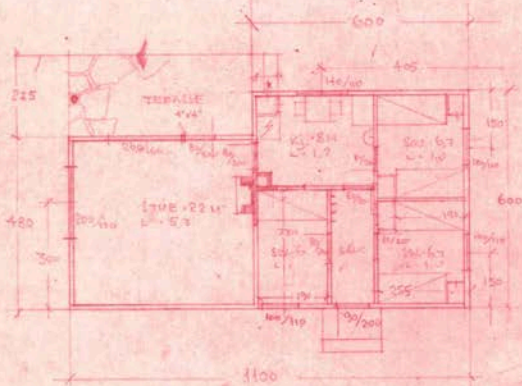
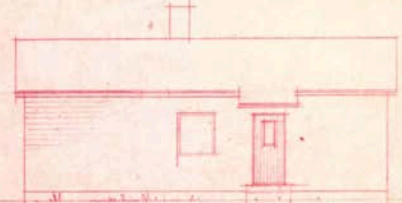
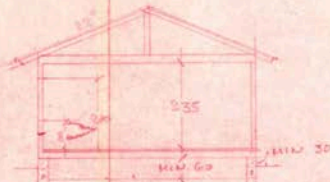
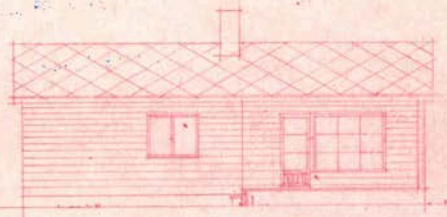
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### 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
	Trafikkøy
	VegKjørende

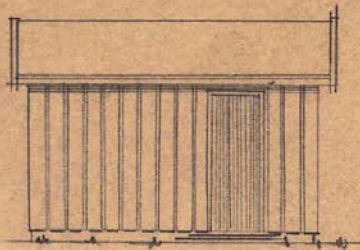
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



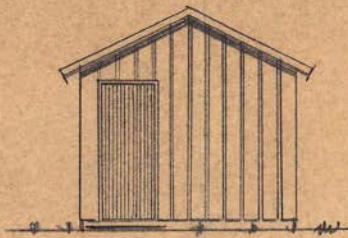
MARKER BYGNINGSRÅD  
20.10.57

HYTTE FOR HERR ADOLF SAND	Målestokk:	Tegn.	
	1:100	Trac.	
GRUBBE, SEBR KOMMUNE	Erstattning for: OSLO 18.7.77		
	Bent Funnud AKK. 22.5.64		
Erstattet av:			



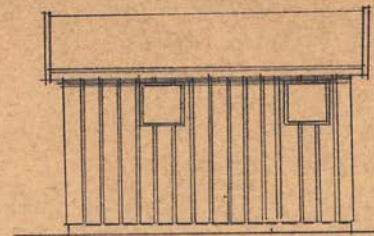


Øst

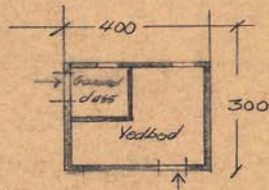


Syd

Fasader 1/50



Vest



MANKER BYGNINGSKAD  
Sak 136/84

Uthus til hytte på Viken

Arne Sand, Askim



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# 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.



# 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: Vikenveien 443  
1870 ØRJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193  
E-post: anita.heer@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