

aktiv.



Hammerveien 40, 1870 ØRJE

**Ørje- flott arkitekttegnet bolig med
attraktiv beliggenhet. Stor tomt.
Garasje m/innredet loft.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 350,-
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-
Selger: Tore Torgersen
Greta Torgersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 237/237 kvm
Tomtstr.: 1995 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1113250231

Ørje- flott arkitekttegnet bolig med attraktiv beliggenhet. Stor tomt. Garasje m/innredet loft.

Vi har gleden av å presentere denne attraktive boligen på Ørje. Spennende bolig med usjenert beliggenhet. Stor fin tomt. Kort vei til badeplass og flotte turområder. Meget barnevennlig og etablert boområde. Gang-sykkelvei til sentrum.

Innhold:

1. etg.: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, kontor, entré, gang, 3 soverom, badstue.

Loftsetasje :Uinnredet loft, innredet loft.

Kjeller: Gang, kjølerom, teknisk rom.

Veranda på ca. 35 m², med tilgang fra kjøkken og hage.

Garasje med innredet loft.

Beliggenhet:

Flott beliggenhet på Lihammeren ca. 2,5 km. fra sentrum. Ørje byr på et koselig sentrum med butikker, skoler, barnehager, lokalbank, tannlege/lege etc. Friområder, strand, samt verdens koseligste Bakergård og Båtcafe. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	29
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	93
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106



Fasade



Stor flott tomt.

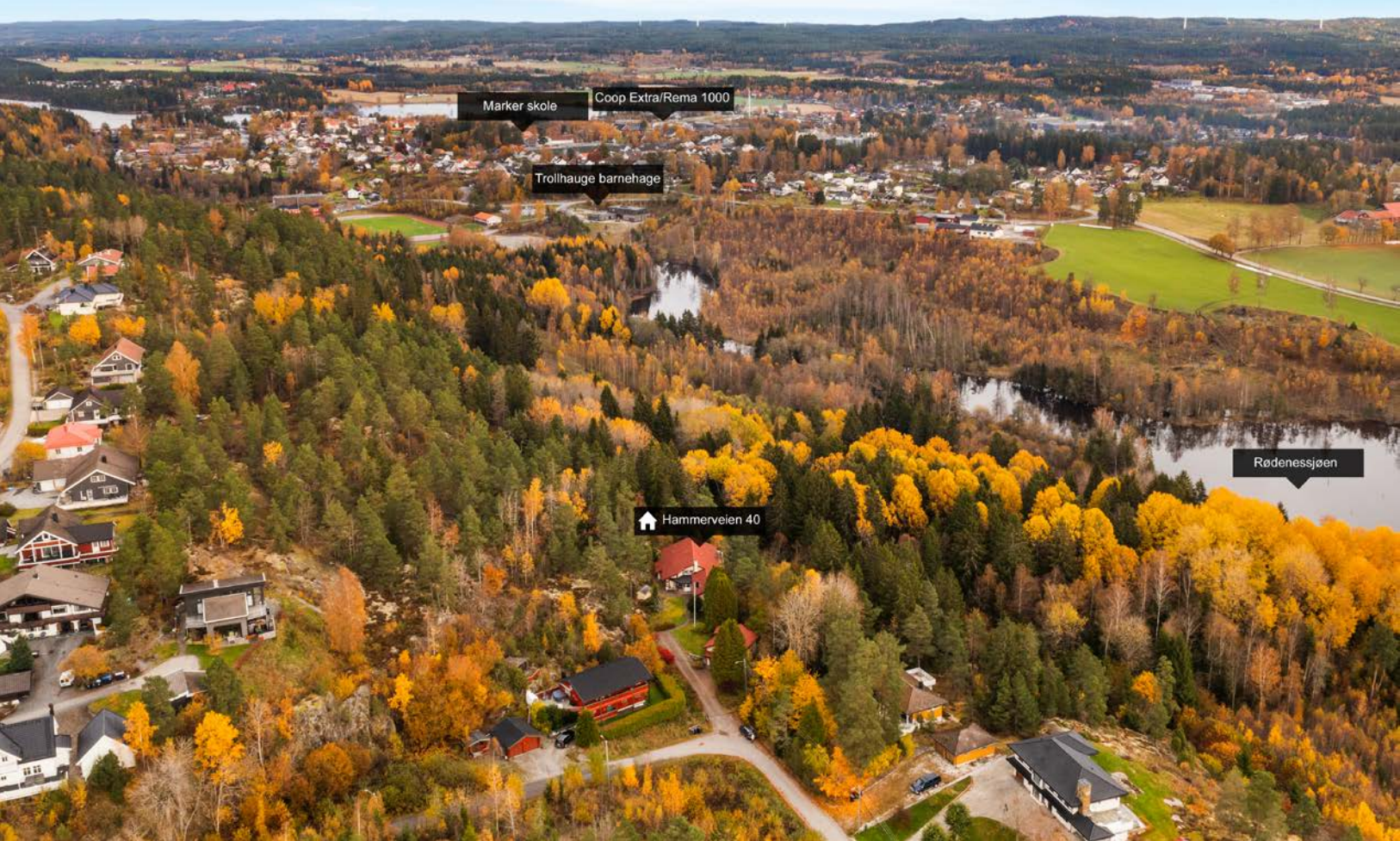


Veranda



Flott og usjenert veranda med god plass til utemøbler.







Velkommen inn i denne flotte arkitekttegnede boligen.



Kjøkkenet med åpen løsning gir god romfølelse.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. To kjøkkenvasker av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten.



Praktisk kjøkken med mye skap og benkeplass.



Kjøkken



Koselig spiseplass



Stor fin stue med god plass til flere salonger og sittegrupper.



Store vindusflater gir fine lysforhold.



Kontor/bibliotek med vedovn.





Stue



Stue



Stue



Flott peis m/innsats i stue, forblendet med skifer.



Stort og romslig bad med to avdelinger.



Badet er innredet med to stk. baderomsinnredninger, dusj m/dusjoppheng, badekar samt to toalett. Det ligger vannbåren varme i gulvet.



Bad



Bad



Bad



Bad



Praktisk vaskerom med dør ut.

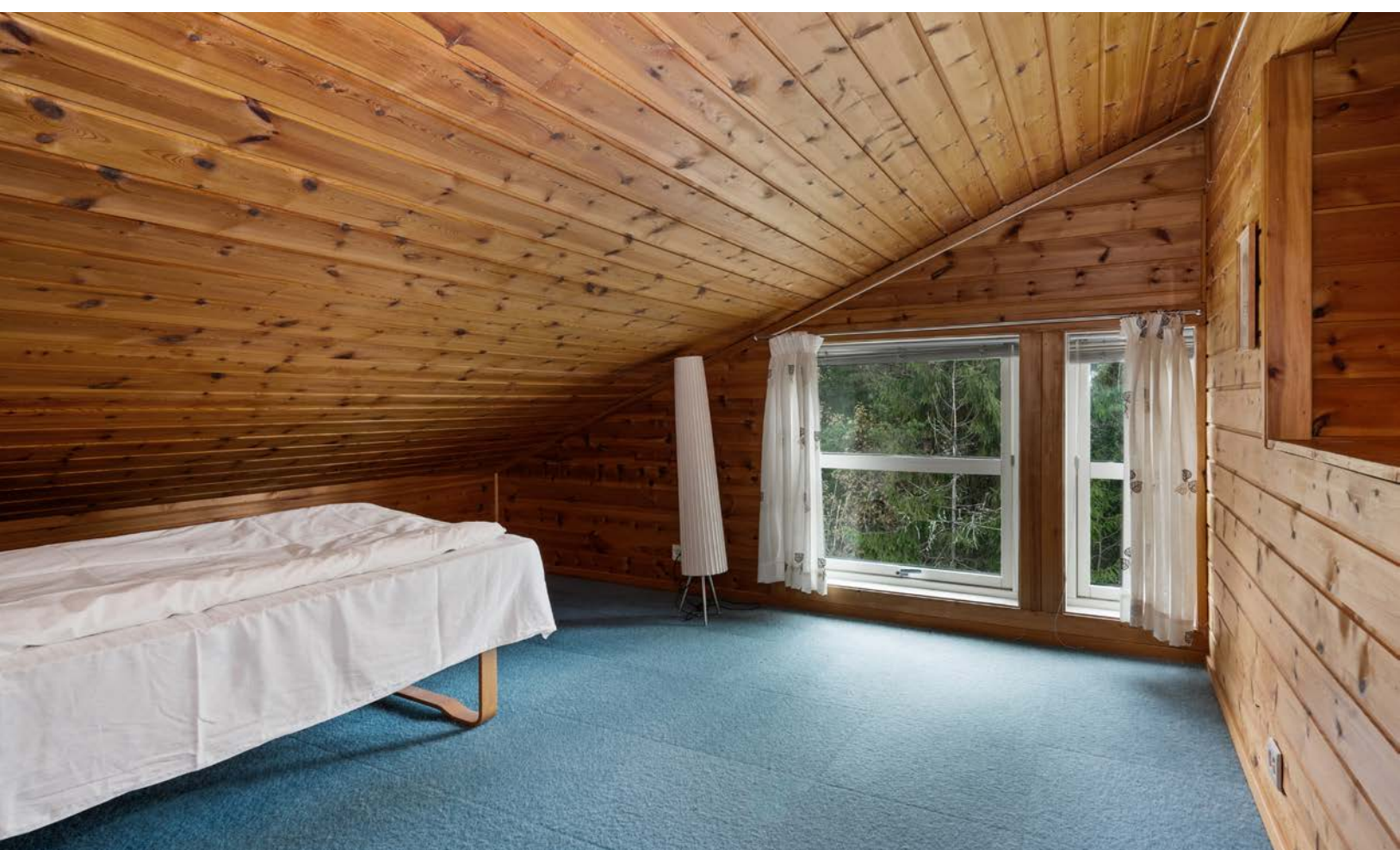


Badstue









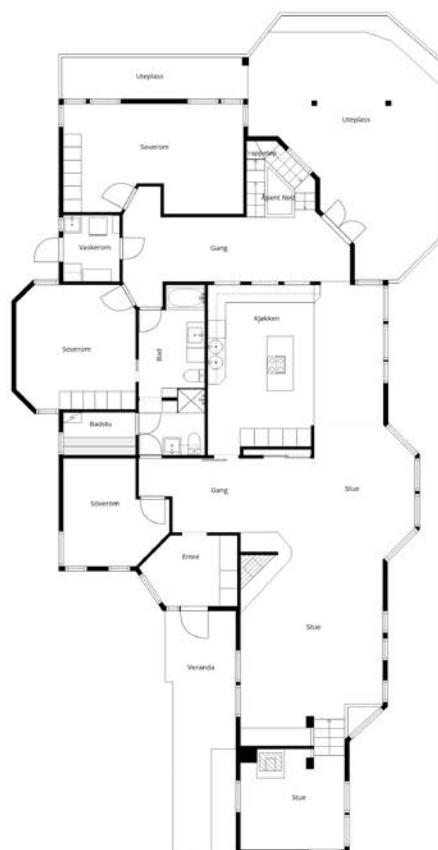


FOTO
etactera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FOTO
electra

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

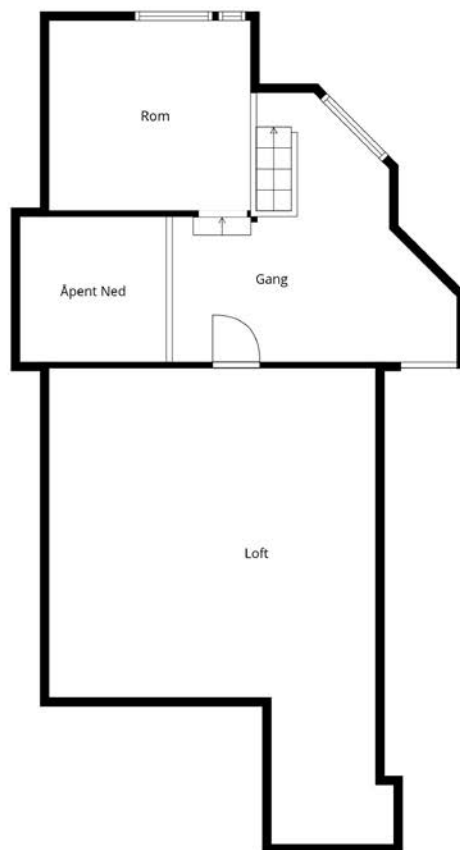


FOTO
etotera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 203 m²

BRA-i: 10 m² Loftsetasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 253m². Loftsetasje: 26, 1. etasje 203 og kjeller 24.

ALH 16 i loftsetasje.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1995 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 995 m². Skrående og kupert tomt, opparbeidet med plenareal, trær/ busker samt diverse beplantning. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen samt i gangbane frem til boligen.

Parkering skjer i garasje samt på gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lihammeren, i et etablert og koselig boligområde ca. 2,5 km fra Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølén skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loftsetasje. Bygningen ble oppført i 1984. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Verditakst

Kr 4 000 000

Innhold

1. etg.: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, kontor, entré, gang, 3 soverom, badstue.

Loftsetasje :Uinnredet loft, innredet loft.

Kjeller: Gang, kjølerom, teknisk rom.

Veranda på ca. 35 m², med tilgang fra kjøkken og hage.

Garasje med innredet loft.

Standard

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Åpninger i undertak ved inspeksjon av loftet. Undertaket er ikke ansett som tett. Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Ved inspeksjon av tak ble det påvist noen knekte stein, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Knekte takstein og åpninger i undertaket bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak, bør det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting ved tegn til ytterligere forringelse.

Nedløp og beslag:

Pipe er hel- og delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

TG 2:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Påvist noe avvik på beslagløsninger rundt gjennomføringer i taket. Synlige lysglimt ut rundt ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak:

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

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og materielle skader. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet. Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt, da dette kan føre til lekkasjer og fuktskader på bygningen. Utsifting må påregnes for å oppnå TG 0/1, men tidspunktet for dette er usikkert.

Avvik på beslagløsninger rundt gjennomføringer i taket, som synlige lysglimt rundt ventilasjonsrør, bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens levetid. Kledningen bør tilpasses slik at avstanden til terreng oppfyller anbefalte krav, for å unngå oppfukting og økt risiko for råteskader.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av indre del av loftet grunnet trange adkomstforhold og risiko for å skade rør, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig i dette området. Det tas et spesifikt forbehold om tilstanden i ikketilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Registrert områder med en del muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lufting/ventilering av loftet bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggsoppdannelse. Det bør også vurderes å etablere dampspærre eller annen fuktsikker løsning mellom himling og kaldt loft ved framtidige oppgraderinger, for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader, råte og soppvekst, noe som kan svekke konstruksjonen og gi dårligere inneklima.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmene av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

TG 2:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold. Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer var vanskelige å åpne/lukke som følge av monteringsavvik, også påvist noe merkbar trekk som følge av dette. Påvist enkelte vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Konsekvens/tiltak:

Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid. Slitte vinduskarm med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon. Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

Dører:

Ytterdører med isolerglass fra byggeåret.

TG 2:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Påvist slitasje på dører, bærer noe preg av elde som følge av eksponering av vær og vind over tid. Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen. Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på ca 35 m², med tilgang fra kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket på deler.

Hovedsakelig er det dekke belagt med fliser og rekkverk i pusset mur.

TG 2:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konstruksjonene har skjevheter. 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. Avstand mellom horisontale spiler i rekkverk er målt til over 20 mm. Utformingen gir mulighet for fotfeste og økt klatrerisiko, særlig for barn. Mye sprekker i fliser samt mur på veranda.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, da den tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom økt sikkerhet ønskes, kan rekkverket

forhøyes til dagens standard. Rekkverket bør utbedres eller ombygges slik at klatremuligheten reduseres, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamenteringen vurderes og eventuelt forbedres, for å hindre videre setninger og redusert stabilitet og sikkerhet på terrassen. Sprekker i fliser og mur bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader.

INNVENDIG

Overflater:

Løftsetasje:

Gulv: Teppe.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

Gulv: Tregulv, fliser og kork.

Vegger: Panel, tapetserte plater og fliser.

Himlinger: Panel.

Kjeller:

Gulv: Betong

Vegger: Panel og mur.

TG 2:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Påvist stedvise sprekker i tregulv. Ellers påvist noe fuktskjolder på gulv. Årsak er ukjent. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til sprekken i tregulvet og fuktskjoldene på gulvet. Tiltak bør vurderes dersom det avdekkes underliggende problemer, for å unngå forverring av skader og potensiell risiko for fuktrelaterte følgeskader.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betongdekke mot grunnen. Foretatt kontroll av planhetsavvik i kjøkken og stue i 1. etasje, målt ca. 4 mm i kjøkken og 6 mm i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 2:

Mangler stedvis isolasjon i bjelkelag over teknisk rom. Påvist noe fuktskjolder mellom bjelker, som kan relateres til kondensering/ising.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør etterisolerers i bjelkelaget over teknisk rom, og årsaken til fuktskjolder bør utredes og utbedres for å hindre videre kondensering eller ising. Konsekvensen av manglende isolasjon og fuktskjolder er økt risiko for fuktskader, råte og redusert energieffektivitet.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper.

Peis m/innsats i stue, forblendet med skifer.

Vedovn i kontor/bibliotek.

TG 2:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer. 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. Sprekkene i pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekkene forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannrisiko.

Rom Under Terreng

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 2:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Foretatt fuktmåling i panel/listverk i kjeller, målt ca. 16,3 - 18,9 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives.

Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet inneklime.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Innvendige dører

Boligen har dører i tre, med noe forskjellig utførelse.

TG 2:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

VÅTROM

Bad 1. etg.:

I boligens 1. etasje, er stort og romslig bad med to avdelinger. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med to stk. baderomsinnredninger, dusj m/ dusjoppheng, badekar samt to toalett. Det ligger vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via to ventiler i himling, som er tilkoblet loftsvifte (ikke funksjonelle på bafaringsdagen).

TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen synlig tettesjikt i badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ellers ble det påvist fuktskjolder på vegg bak dusjen, og det ble påvist riss/sprekker i flisfuger, noe som kan indikere fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å utbedre avviket må våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Vaskerom:

Vaskerom med egen inngang i boligens 1. etasje. Det er fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering via ventil i veggen.

TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen form for tettesjikt i rommet. Det er heller ikke lokalisert sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i

våtsonen på rommet. Ellers ble det påvist fuktskjolder på overflater/listverk.

Konsekvens/tiltak:

Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt og eventuelt sluk for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Manglende tetthet og fravær av sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader.

KJØKKEN:

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. To kjøkkenvasker av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp. Belysning mellom skap.

TG 2:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet samt på kjøkkenfront, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det anbefales å overvåke området for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer, da videre fukt kan føre til økte skader på innredningen og omkringliggende konstruksjoner. Selv om det ikke er behov for utbedringer nå, bør eventuelle endringer i fuktforhold følges opp for å unngå forverring av skadene.

SPESIALROM

Badstue:

Badstue tilknyttet badet i 1. etasje, med panel på vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med benker i tre og badstuovn.

Teknisk anlegg:

Badstuovn.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kjølerom:

Overflater og konstruksjon. Kjølerom i kjeller, med hyller i tre og panel på vegger.

TG 3:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av kjølerommet for å avdekke eventuelle fuktskader og feil i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for skjulte skader, som råte, mugg og sopp, noe som kan medføre helseskader og kostbare reparasjoner.

Teknisk anlegg:

Kjøleromsaggregat (ukjent tilstand).

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Normal levealder på et slik aggregat er 10/12 år, som det så fint heter, men av erfaring, er den reelle levetiden er minst 15/17 år ved riktig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Aggregatet har ikke vært i bruk på en stund, og tilstanden er derfor ukjent. Utskifting eller utbedring kan bli nødvendig dersom det viser seg å være funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende funksjon kan være redusert kjølekapasitet eller total svikt, noe som kan medføre tap av varer eller økte kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

TG 2:

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

Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

TG 2:

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

Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 3:

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Ved funksjonstesting av avtrekk, ble det påvist at dette ikke var funksjonelt. Ukjent tilstand på system, ingen synlig aggregat. Det ligger også en god del åpne rør på loftet, som kan frakte fuktig/varmluft opp på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av ventilasjonsanlegget, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre tilfredsstillende avtrekk, spesielt til våtrom. Manglende funksjonelt avtrekk kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt forringet inneklime.

Varmesentral:

Klimanette Boligvarme Serie 610, er plassert i kjeller, og forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å utføre kontroll og service på varmesentralen for å sikre fortsatt drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller funksjonssvikt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt energiforbruk og uforutsette kostnader ved eventuelle skader.

Varmepumpe:

Det er installert varmepumpe (KW-smart) i kjeller, fra 2010. Anlegget er ikke koblet til pr. i dag.

TG 3:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anlegget er ikke koblet til pr i dag, da eier har opplyst at varmepumpen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til feil og vurdere om reparasjon eller utskifting er nødvendig. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er at anlegget forblir ute av drift, noe som kan føre til redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

På bakgrunn av alderen på det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Ukjent drensfunksjon rundt hele boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2

(TG 2). Påvist forhold i kjeller som kan tyde på at dreneringen kan ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør vurderes å skifte ut dreneringssystemet, da alder og observerte forhold i kjeller indikerer redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle forverringar tidlig.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaider øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på

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

Konsekvens/tiltak:

Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskaider, da slike skader kan føre til ytterligere svekkelse av grunnmuren og økte utbedringskostnader.

Terrengforhold

Dels kupert tomt og dels flat.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt nett, ved eventuelle feilkoblinger til kommunalt nett så må det utbedres. Eiendommen vil få pålegg om å sanere stikkledninger når hovedledningene skal saneres. Ved spørsmål ta kontakt med Marker kommune.

Garasje:

Oppført 1995. Frittliggende garasje på 48 m². Bygningen er oppført med støpt dekke.

Vegger i betong/mur og bindingsverk, kledd utvendig med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein. Adkomst via to leddporter med automatisk åpner. Tilgang til loft via dør. Noe fuktgjennomtrengning i mur. Dels vedlikeholdsbehov utvendig. Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

På egen gårdsplass, samt i garasje.

Radonmåling

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak;

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peis m/innsats i stue, forblendet med skifer. Vedovn i kontor/bibliotek. Klimanette Boligvarme Serie 610, er plassert i kjeller, og forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 30 681

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 14 450,16 kr

Eiendomsskatt 7 484,04 kr

Feiing 522,75 kr

Vann 8 224,92 kr

Sum 30 681,87 kr

Vannavgift etter måler. I tillegg kommer renovasjonsavgift til Indre Østfold renovasjon på ca. kr. 5.500,-

Formuesverdi primær

Kr 876 453

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 505 812

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 83 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:

3122/86/83:

30.08.1982 - Dokumentnr: 5622 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:86 Bnr:15

30.12.1996 - Dokumentnr: 7262 - Grensejustering

Overført areal fra gnr. 86/15 til gnr. 86/83

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1996 - Dokumentnr: 7262 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1594064 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:86 Bnr:83

01.01.2024 - Dokumentnr: 832059 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:86 Bnr:83

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, privat siste del inn til huset.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et boligområde.

Reguleringsplan "Lihammeren" id 19730001, vedtatt 08.08.1973 med formål boliger og offentlig friområde.

Kommunedelplan Ørje 2007-2019, id 2007001, boligområde nåværende.

Kommuneplan Marker kommune 2005-2017, id 200501, tettbebyggelse nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 117 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 120 050 (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 101 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr

kr . 14.900 ,- oppgjørshonorar kr . 5.900 ,- Markedspakke kr. 19.500 og visninger kr . 2.500 , - (4stk inkl.) 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 vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485

Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

06.11.2025









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hammerveien 40, 1870 ØRJE
 MARKER kommune
 gnr. 86, bnr. 83

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 13975-3072

Referansenummer: JW9038

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loftsetasje. Bygningen ble oppført i 1984. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Kjølerom i kjeller, med hyller i tre og panel på vegger. I boligens 1. etasje, er stort og romslig bad med to avdelinger. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med to stk. baderomsinnredninger, dusj m/dusjoppheng, badekar samt to toalett. Vaskerom med egen inngang i boligens 1. etasje. Det er fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Badstue tilknyttet badet i 1. etasje, med panel på vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med benker i tre og badstuovn.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, med tanke på alder dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 35 m², med tilgang fra kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket på deler. Hovedsakelig er det dekke belagt med fliser og rekkverk i pusset mur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetasje:
Gulv: Teppe.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Tregulv, fliser og kork.
Vegger: Panel, tapetserte plater og fliser.
Himlinger: Panel.

Boligen har lakkert tretrapp.
Boligen har dører i tre, med noe forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

I boligens 1. etasje, er stort og romslig bad med to avdelinger. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med to stk. baderomsinnredninger, dusj m/dusjoppheng, badekar samt to toalett. Det ligger vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via to

ventiler i himling, som er tilkoblet loftsvifte (ikke funksjonelle på bafaringsdagen).

Vaskerom med egen inngang i boligens 1. etasje. Det er fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering via ventil i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. To kjøkkenvasker av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp. Belysning mellom skap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller, med hyller i tre og panel på vegger. Badstue tilknyttet badet i 1. etasje, med panel på vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med benker i tre og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:
Peis m/innsats i stue, forblendet med skifer.
Vedovn i kontor/bibliotek.
Klimanette Boligvarme Serie 610, er plassert i kjeller, og forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra 2007.
Sikringsskap med automatiske sikringer.
Sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 995 m². Skrående og kupert tomt, opparbeidet med plenareal, trær/busker samt diverse beplantning. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen samt i gangbane frem til boligen. Parkering skjer i garasje samt på gårds plass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	315 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	237 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

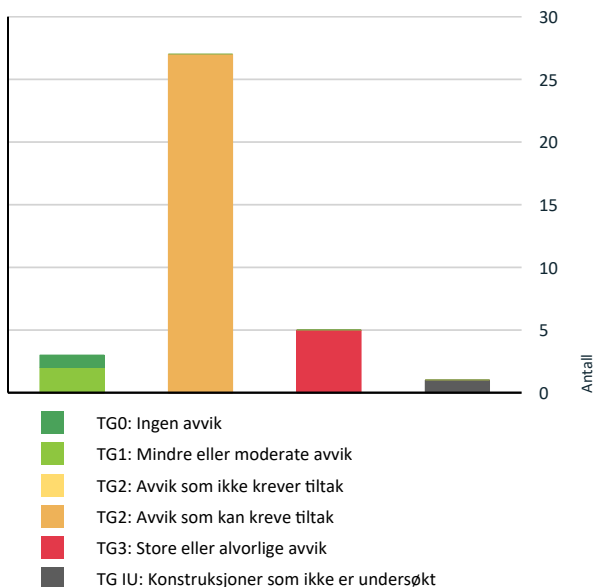
Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

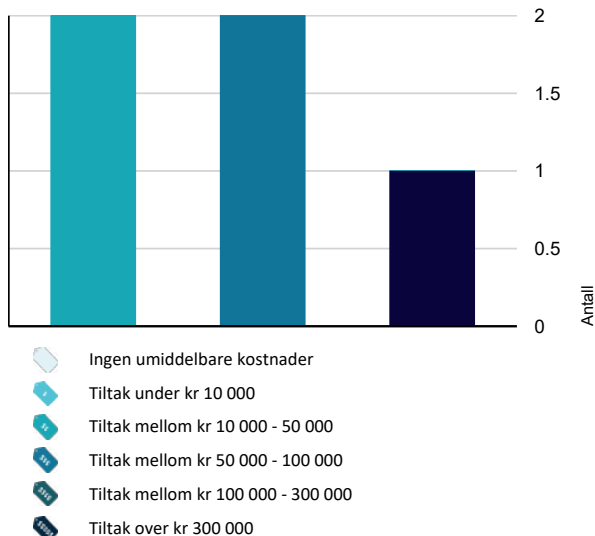
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har gjennom årene fått diverse vedlikehold, men det er stort sett komponenter fra byggeåret, og bolig fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

- Åpninger i undertak ved inspeksjon av loftet. Undertaket er ikke ansett som tett.

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

- Ved inspeksjon av tak ble det påvist noen knekte stein, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Knekte takstein og åpninger i undertaket bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak, bør det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting ved tegn til ytterligere forringelse.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er hel- og delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist noe avvik på beslagløsninger rundt gjennomføringer i taket. Synlige lysglimt ut rundt ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskafe og materielle skader. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt, da dette kan føre til lekkasjer og fuktskader på bygningen. Utskifting må påregnes for å oppnå TG 0/1, men tidspunktet for dette er usikkert.

Avvik på beslagløsninger rundt gjennomføringer i taket, som synlige lysglimt rundt ventilasjonsrør, bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råteskader, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

- Kledning er montert for nærme terreng. Iht. byggforskerserien: Avstanden fra underkant av kledning og til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre god drenering og uttørring av fukt, og dermed redusere risiko for råte og fuktskader i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens levetid.

Kledningen bør tilpasses slik at avstanden til terreng oppfyller anbefalte krav, for å unngå oppfukting og økt risiko for råteskader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

- Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av indre del av loftet grunnet trange adkomstforhold og risiko for å skade rør, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig i dette området. Det tas et spesifikt forbehold om tilstanden i ikketilgjengelige områder. Skader og

Tilstandsrapport

mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lufting/ventilering av loftet bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggsoppdannelse.

Det bør også vurderes å etablere dampsperre eller annen fuktsikker løsning mellom himling og kaldt loft ved framtidige oppgraderinger, for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader, råte og soppvekst, noe som kan svekke konstruksjonen og gi dårligere innneklima.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer var vanskelige å åpne/lukke som følge av monteringsavvik, også påvist noe merkbar trekk som følge av dette.

- Påvist enkelte vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduene levetid og funksjonalitet over tid.

- 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.

- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utsifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Ytterdører med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Påvist slitasje på dører, bærer noe preg av elde som følge av eksponering av vær og vind over tid.
- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.
 - Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 35 m², med tilgang fra kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket på deler. Hovedsakelig er det dekke belagt med fliser og rekkverk i pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtkniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Avstand mellom horisontale spiler i rekkverk er målt til over 20 mm. Utformingen gir mulighet for fotfeste og økt klatrerisiko, særlig for barn.
- Mye sprekker i fliser samt mur på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, da den tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom økt sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.

Rekkverket bør utbedres eller ombygges slik at klatremuligheten reduseres, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamenteringen vurderes og eventuelt forbedres, for å hindre videre setninger og redusert stabilitet og sikkerhet på terrassen.

Sprekker i fliser og mur bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Loftsetasje:
Gulv: Teppe.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Tregulv, fliser og kork.
Vegger: Panel, tapetserte plater og fliser.
Himlinger: Panel.

Kjeller:
Gulv: Betong
Vegger: Panel og mur.

Vurdering av avvik:

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

- Påvist stedvise sprekker i tregulv. Ellers påvist noe fuktskjolder på gulv. Årsak er ukjent.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til sprekken i tregulvet og fuktskjoldene på gulvet.

Tiltak bør vurderes dersom det avdekkes underliggende problemer, for å unngå forverring av skader og potensiell risiko for fuktrelaterte følgeskader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongdekke mot grunnen.

Foretatt kontroll av planhetsavvik i kjøkken og stue i 1. etasje, målt ca. 4 mm i kjøkken og 6 mm i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Mangler stedvis isolasjon i bjelkelag over teknisk rom. Påvist noe fuktskjolder mellom bjelker, som kan relateres til kondensering/ising.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etterisoleres i bjelkelaget over teknisk rom, og årsaken til fuktskjolder bør utredes og utbedres for å hindre videre kondensering eller ising. Konsekvensen av manglende isolasjon og fuktskjolder er økt risiko for fuktskader, råte og redusert energieffektivitet.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper.
Peis m/innsats i stue, forblendet med skifer.
Vedovn i kontor/bibliotek.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.
- 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.
- Sprekkene i pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekkenes forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannrisiko.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Foretatt fuktmåling i panel/listverk i kjeller, målt ca. 16,3 - 18,9 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet innneklima.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

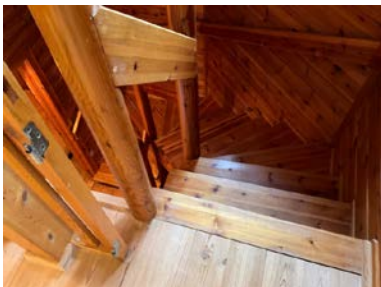
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører i tre, med noe forskjellig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

I boligens 1. etasje, er stort og romslig bad med to avdelinger. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med to stk. baderomsinnredninger, dusj m/dusjoppheng, badekar samt to toalett. Det ligger vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via to ventilert i himling, som er tilkoblet loftsventil (ikke funksjonelle på bafaringsdagen).

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Ingen synlig tettesjikt i badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Ellers ble det påvist fuktskjolder på vegg bak dusjen, og det ble påvist riss/sprekker i flisfuger, noe som kan indikere fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

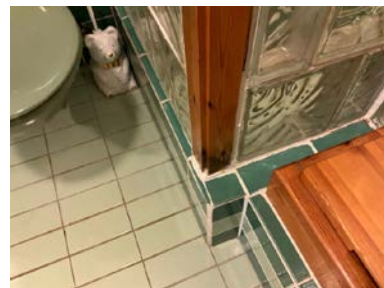
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

For å utbedre avviket må våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Jevnlig rengjøing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med egen inngang i boligens 1. etasje. Det er fliser på gulvet og tapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering via ventil i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for tettesjikt i rommet. Det er heller ikke lokalisert sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Ellers ble det påvist fuktskjolder på overflater/listverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt og eventuelt sluk for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav.

Manglende tetthet og fravær av sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. To kjøkkenvasker av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp. Belysning mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet samt på kjøkkenfront, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å overvåke området for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer, da videre fukt kan føre til økte skader på innredningen og omkringliggende konstruksjoner.

Selv om det ikke er behov for utbedringer nå, bør eventuelle endringer i fuktforhold følges opp for å unngå forverring av skadene.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet badet i 1. etasje, med panel på vegger og fliser på gulvet. Rommet er innredet med benker i tre og badstuovn.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller, med hyller i tre og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

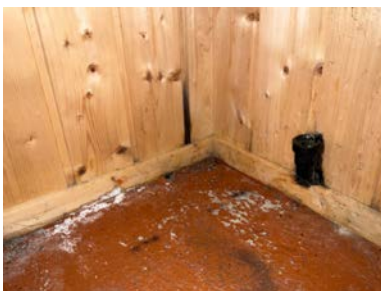
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av kjølerommet for å avdekke eventuelle fuktskader og feil i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for skjulte skader, som råte, mugg og sopp, noe som kan medføre helseskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat (ukjent tilstand).

Vurdering av avvik:

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

- Normal levealder på et slik aggregat er 10/12 år, som det så fint heter, men av erfaring, er den reelle levetiden er minst 15/17 år ved riktig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aggregatet har ikke vært i bruk på en stund, og tilstanden er derfor ukjent. Utskifting eller utbedring kan bli nødvendig dersom det viser seg å være funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende funksjon kan være redusert kjølekapasitet eller total svikt, noe som kan medføre tap av varer eller økte kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.
- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskiftning bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting av avtrekk, ble det påvist at dette ikke var funksjonelt. Ukjent tilstand på system, ingen synlig aggregat. Det ligger også en god del åpne rør på loftet, som kan frakte fuktig/varmluft opp på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av ventilasjonsanlegget, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre tilfredsstillende avtrekk, spesielt til våtrom.

Manglende funksjonelt avtrekk kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Klimanette Boligvarme Serie 610, er plassert i kjeller, og forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmesentralen for å sikre fortsatt drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller funksjonssvikt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert effekt, økt energiforbruk og uforutsette kostnader ved eventuelle skader.



TG 3 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe (KW-smart) i kjeller, fra 2010. Anlegget er ikke koblet til pr. i dag.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er ikke koblet til per i dag, da eier har opplyst at varmepumpen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør undersøkes av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til feil og vurdere om reparasjon eller utskifting er nødvendig.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er at anlegget forblir ute av drift, noe som kan føre til redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme i flere rom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for anlegget for vannbåren varme er passert. Dette kan bety at enkelte komponenter nærmer seg slutten av sin levetid, noe som kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskifting fremover.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting eller oppgradering av anlegget ved behov, da alder kan medføre økt risiko for driftsstans, redusert energieffektivitet og behov for kostbart vedlikehold eller utskifting på kort til mellomlang sikt.

ⓘ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1984

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. 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

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

Ja

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent dreneringsfunksjon rundt hele boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Påvist forhold i kjeller som kan tyde på at dreneringen kan ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å skifte ut dreneringssystemet, da alder og observerte forhold i kjeller indikerer redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle forverringer tidlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostska-der, da slike skader kan føre til ytterligere svekkelse av grunnmuren og økte utbedringskostnader.



TG 2 Terrengforhold

Dels kupert tomt og dels flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktska-der og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

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

Eiendommen er tilkoblet kommunalt nett, ved eventuelle feilkoblinger til kommunalt nett så må det utbedres. Eiendommen vil få pålegg om å sanere stikkledninger når hovedledningene skal saneres. Ved spørsmål ta kontakt med Marker kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 48 m².

Bygningen er oppført med støpt dekke.

Vegger i betong/mur og bindingsverk, kledd utvendig med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein.

Adkomst via to leddporter med automatisk åpner.

Tilgang til loft via dør.

- Noe fuktgjennomtrengning i mur
- Dels vedlikeholdsbehov utvendig.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

237 m²/237 m²

Enebolig: Uinnredet loft, Innredet loft, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Kontor, Entré, 2 Gang, 3 Soverom, Badstue, Kjølerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 78 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 5 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Festringsveien 25 ,1870 ØRJE 191 m² 2004 5 sov	06-11-2023	5 500 000	5 000 000		5 000 000	26 178
2 Hammerveien 32 ,1870 ØRJE 127 m² 1981 3 sov	17-03-2025	3 190 000	3 100 000		3 100 000	22 794
3 Hammerveien 13 ,1870 ØRJE 113 m² 1982 3 sov	09-03-2022	2 400 000	2 470 000		2 470 000	21 858
4 Eikeliveien 26 ,1870 ØRJE 159 m² 1977 4 sov	31-05-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	17 680
5 Joneløkkveien 19 ,1870 ØRJE 171 m² 1986 4 sov	07-10-2020	2 790 000	3 020 000		3 020 000	17 661
6 Eikeliveien 26 ,1870 ØRJE 159 m² 1977 4 sov	15-11-2021	2 950 000	3 070 000		3 070 000	16 961
7 Hammerveien 19 ,1870 ØRJE 201 m² 1982 4 sov	29-11-2021	3 525 000	3 275 000		3 275 000	16 294
8 Eikeliveien 8 ,1870 ØRJE 217 m² 1982 5 sov	18-07-2023	3 350 000	3 200 000		3 200 000	14 747

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

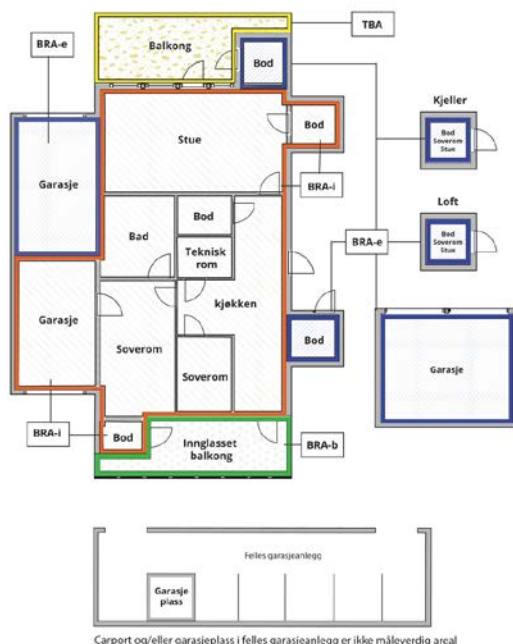
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	10			10		16	26
1. etasje	203			203	35		203
Kjeller	24			24			24
SUM	237				35	16	253
SUM BRA	237						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Uinnredet loft, innredet loft		
1. etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, badstue		
Kjeller	Gang, kjølerom, teknisk rom		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 26 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 10m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er en del skråtak samt vinkler i boligen som gjør oppmåling noe vanskelig. Arealer kan derfor fravike faktisk areal noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		30		30	
Underetasje		48		48	
SUM		78			
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loft	
Underetasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	24
Garasje	0	78

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Are Johan Moen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	86	83		0	1995 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hammerveien 40							
Hjemmelshaver Torgersen Greta, Torgersen Tore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lihammeren, i et etablert og koselig boligområde ca. 2,5 km fra Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølen skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Adkomstvei

Privat adkomst siste del fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 995 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	05.11.2025	Feil ved generering av rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW9038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 86, Bruksnr 83	Kommune:	3122 Marker
Adresse:		Grunnkrets:	111 Lie
Veiadresse:	Hammerveien 40, gatenr 1038	Valgkrets:	1 Marker
	1870 Ørje	Kirkesogn:	2030207 Marker
Oppdatert:	14.03.2024	Tettsted:	81 Ørje

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lyddekullen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.08.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 995,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	241244	Torgersen Greta	1/2	Bosatt i Norge
		Hammerveien 40, 1870 Ørje		
Hjemmelshaver	070942	Torgersen Tore	1/2	Bosatt i Norge
		Hammerveien 40, 1870 Ørje		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3122/86/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3122/86/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.07.2013	Avgiver	3122/86/15	-491,0
	Matrikkelført:	23.07.2013	Berørt	0119/86/74	0,0
			Berørt	3122/86/29	0,0
			Berørt	3122/86/38	0,0
			Berørt	3122/86/61	0,0
			Berørt	3122/86/79	0,0
			Berørt	3122/86/83	0,0
			Berørt	3122/86/92	0,0
			Berørt	3122/86/93	0,0
			Berørt	3122/86/109	0,0
			Berørt	3122/86/113	0,0
			Berørt	3122/86/119	0,0
			Berørt	3122/86/121	0,0
			Mottaker	0119/86/95	491,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.07.2013	Avgiver	3122/86/15	-476,7
	Matrikkelført:	23.07.2013	Berørt	0119/86/95	0,0
			Berørt	3122/86/29	0,0
			Berørt	3122/86/38	0,0
			Berørt	3122/86/61	0,0
			Berørt	3122/86/79	0,0
			Berørt	3122/86/83	0,0
			Berørt	3122/86/92	0,0
			Berørt	3122/86/93	0,0
			Berørt	3122/86/109	0,0
			Berørt	3122/86/113	0,0
			Berørt	3122/86/119	0,0
			Berørt	3122/86/121	0,0
			Mottaker	0119/86/96	476,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.08.1982	Avgiver	3122/86/15	-1 616,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3122/86/83	1 616,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerveien 40	H0101	Bolig	212,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	275,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	212,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	212,0	Midl. brukstil.:	19.10.1983
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	147083432			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		212,0		212,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerveien 40	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

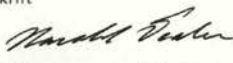
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.10.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.01.1995
Energikilde:		BRA annet:	96,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.03.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	6376177			Antall etasjer:	2

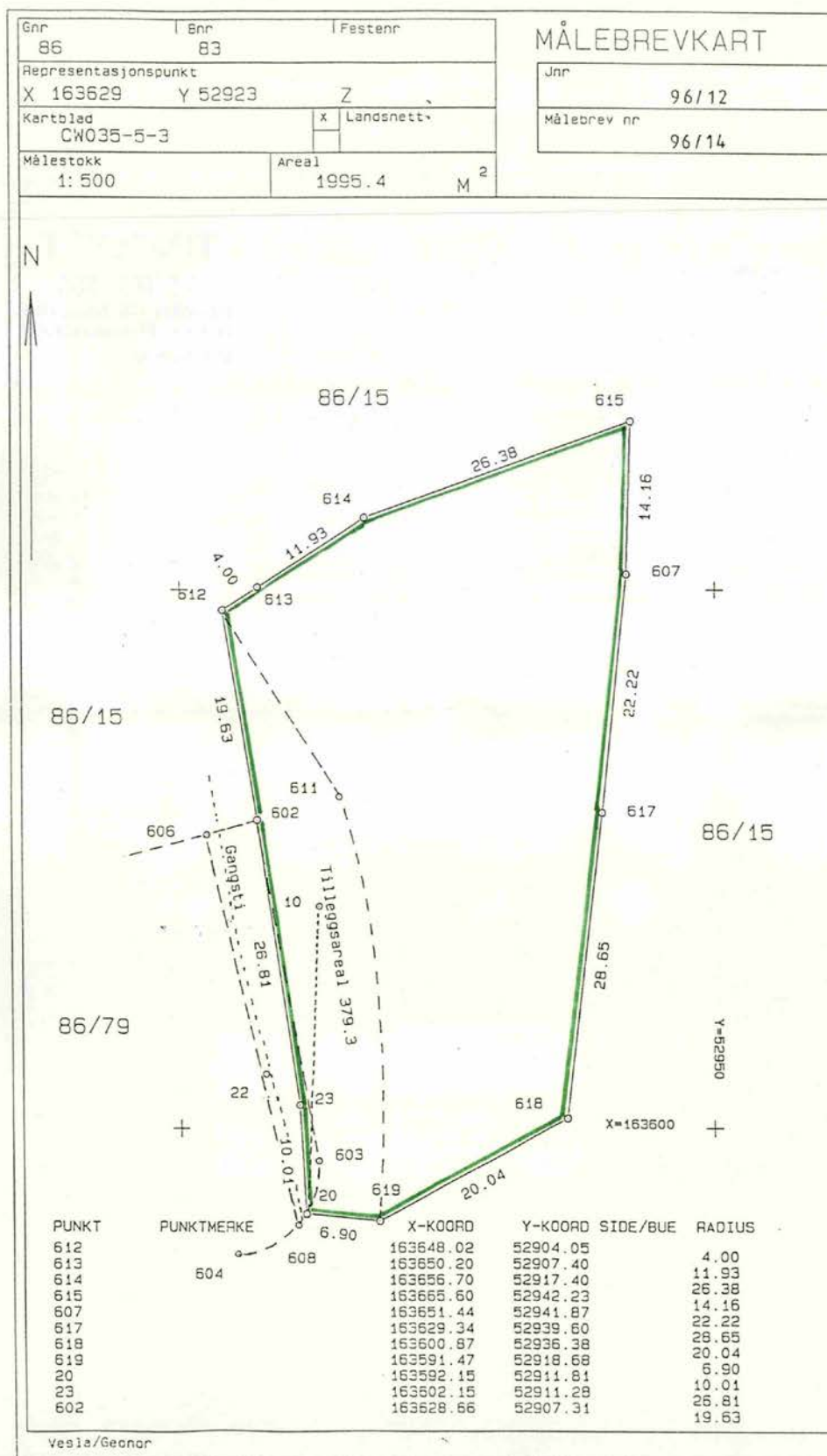
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				
L01				49,0	49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune MARKER		MÅLEBREV J.nr. uten grensejustering X med grensejustering 96.12 Målebrev nr. 96.14 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 86	Bnr. 83	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Lyddekullen		
Areal	1995,4 kvm.		
TINGLYST 30 DES. 1996 HEGGEN OG FRØLAND SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 7262			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	11.07.1996		
Rekvirent	Marker kommune v/ordføreren		
Bestyrer	Ottar Andersen		
Forretning	Kart- og oppmålingsforretning over gnr. 86, gnr. 83, Lyddekullen. Det er foretatt grensejustering og tillagt et areal på 379,3 m ² , som er fradelt 86/15. Representasjonspkt.: X = 163 629, Y = 52 923 Koordinatsystem: N.G.O. 1952 Akse III		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ørje	16.12.96	 oppmålingsmyndigheten	
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel  Doknr: 7262 Tinglyst: 30.12.1996 Emb. 001 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
Tidligere tinglyste målebrev over gnr.86, bnr. 83 "Lyddekullen" utgår.			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250231	

Selger 1 navn
Greta Torgersen

Gateadresse	
Hammerveien 40	

Poststed	Postnr
ØRJE	1870

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250231

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ene wc, renner litt.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250231

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250231

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250231

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Greta Torgersen	2fae2053cdcb00029b99f 73b63327cef527bf754	29.10.2025 13:06:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250231

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

Nabolagsprofil

Hammerveien 40 - Nabolaget Ørje - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lihammeren Linje 310	10 min 0.8 km
Mysen stasjon Linje R22	27 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.) 361 elever, 21 klasser	6 min 3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	26 min 25.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	31 min 36.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

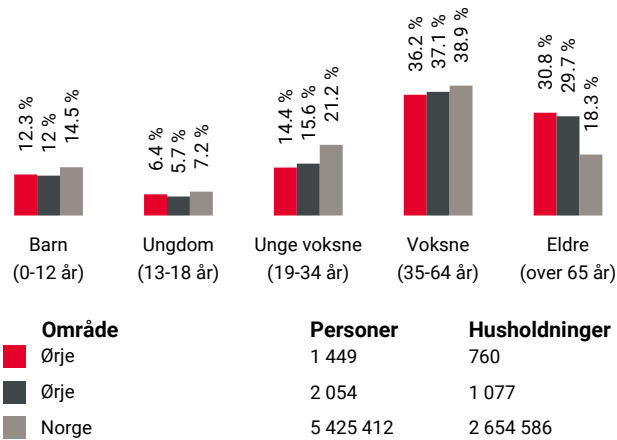
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tussilago barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 2.8 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 3.4 km
Øymark barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 9.8 km

Dagligvare

Coop Extra Ørje Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 3 km
Rema 1000 Ørje Søndagsåpent	6 min 3.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

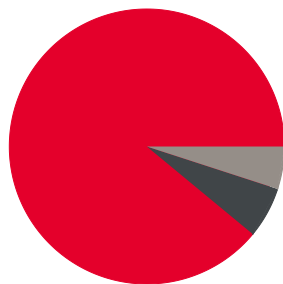
⚽ Lihammeren - Lekeplass Hammerveien 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Lihammern - Joneløkkka 14 min 🚶
Ballspill 1.2 km

🚴 Family Sports Club Ørje 5 min 🚗

🚴 Family Sports Club Mysen 25 min 🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

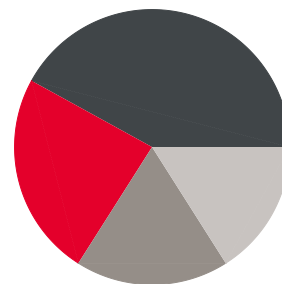
25 min 🚗



Vitusapotek Ørje

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



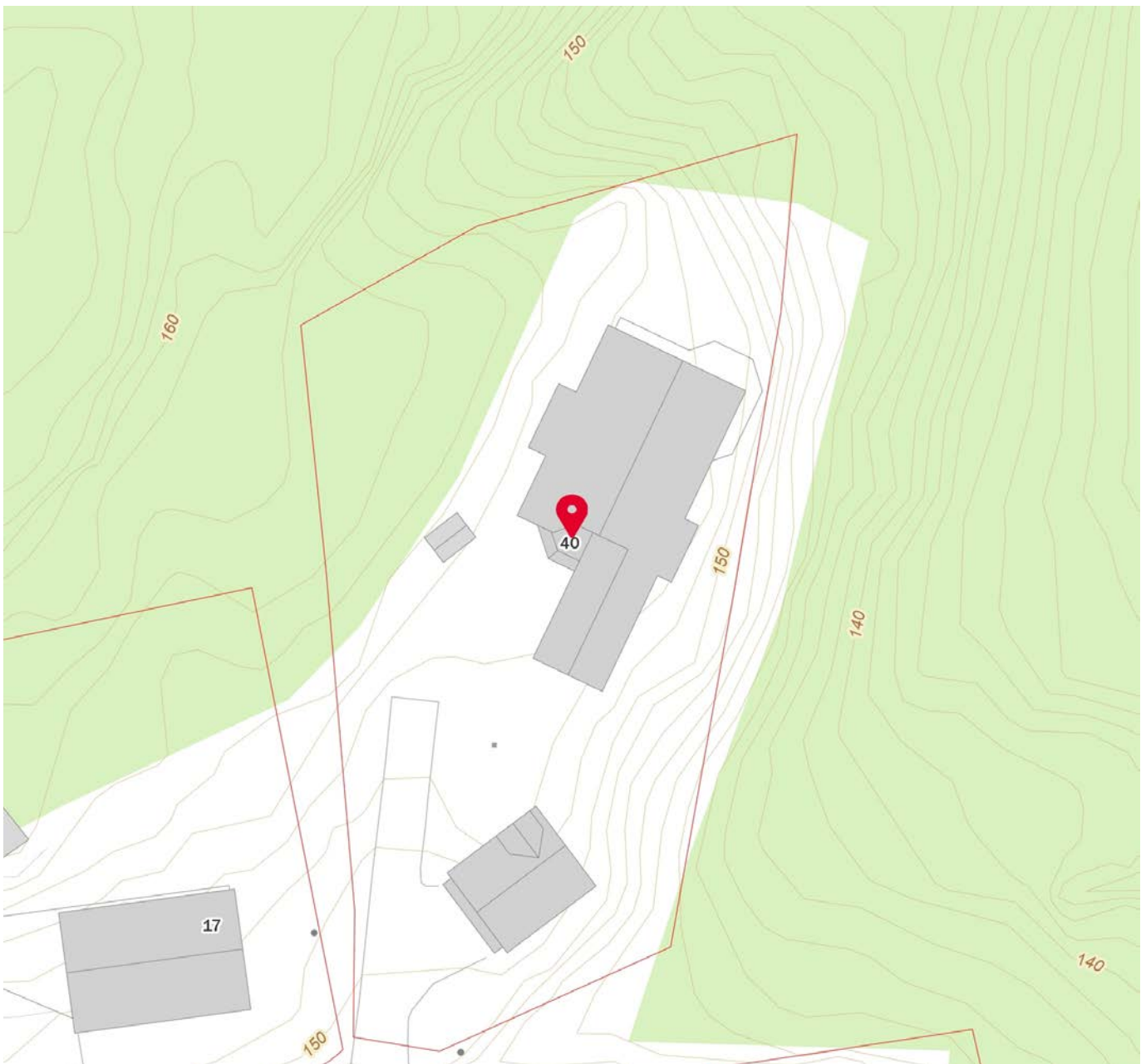
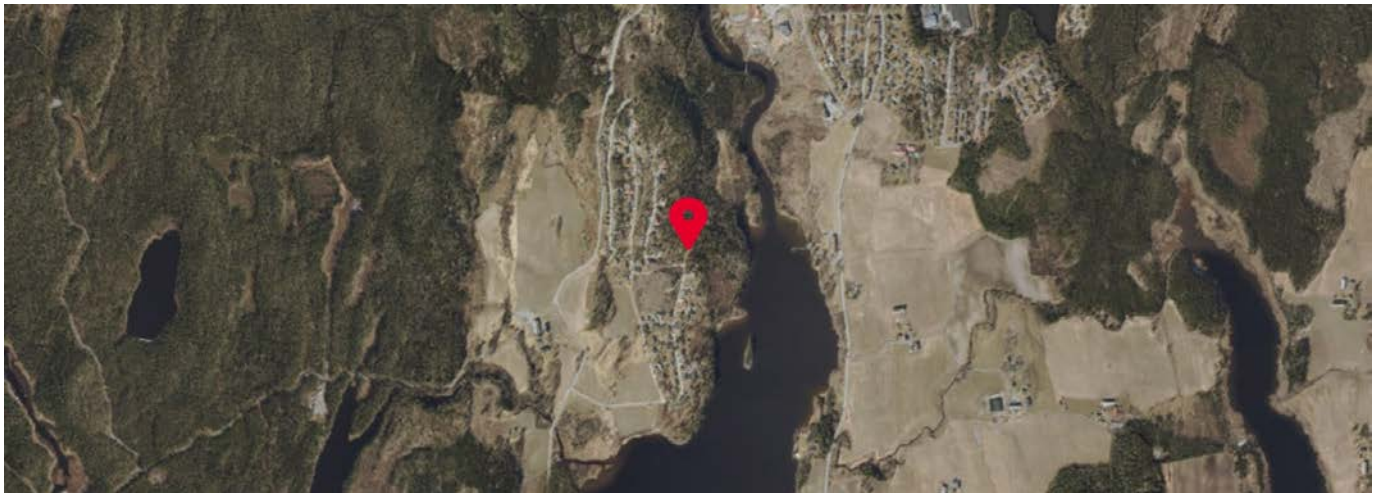
0%

50%

■ Ørje
■ Ørje
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hamnerveien 40
1870 ØRJE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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