

aktiv.





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 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 850,-  
**Selger:** Øystein Haga

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 310/355 kvm  
**Tomtstr.:** 5408.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 7  
**Oppdragsnr.:** 1113250193

# Ørje- Romslig enebolig med dobbel garasje. Stor tomt på 5408 kvm. Naturskjønn beliggenhet

Vi har gleden av å presentere denne boligen på Ørje.

Innhold:

1. etg.:Toalettrom, gang, entré, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue, trapperom.

U. etg.:Stue, teknisk rom, boder, 2 soverom, lagerrom, badstue, bad. Frittliggende garasje m/bod på totalt 45 m<sup>2</sup>

Eiendommen har en naturskjønn, usjenert og meget idyllisk beliggenhet ved et tjern ved grensen. Boligen ligger rett på oversiden veien som tidligere var E-18.

Fra boligen er det kort gangavstand til Kjølens sportssenter med ski- og flotte turmuligheter. Her produseres det snø så fort temperaturen tillater dette. 6 km til Ørje sentrum, med alle sentrumsnære fasiliteter som skole, barnehage og idrettshall. Riksgrensen/tollstasjon ligger nå langs nye E-18 Det er 7 km til Töcksfors med blant annet flere kjøpesenter.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 40 |
| Egenerklæring .....     | 78 |
| Nabolagsprofil .....    | 89 |
| Budskjema .....         | 96 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 310 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 355 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 150 m<sup>2</sup> Underetasje

1. etasje

BRA-i: 160 m<sup>2</sup>

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5408.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 5 408,2 m<sup>2</sup>. Eiendommen var dels gjengrodd på befaringsdagen. Ellers delvis naturtomt. Skrånende tomt ned mot tjernet hvor det er anlagt platting og brygge. Parkering skjer i garasje samt gårdsplass.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved et tjern ved grensen til Sverige, på oversiden av veien som tidligere var E18. Fra boligen er det kort gangavstand til Kjølens sportssenter, med ski- og flotte turmuligheter. Det er ca. 6 km til Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker,

kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum, barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs ødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1974. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av glasert tegltakstein, fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

### **Verditakst**

Kr 2 500 000

### **Innhold**

1. etg.:Toalettrom, gang, entré, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue, trapperom.  
U. etg.:Stue, teknisk rom, boder, 2 soverom, lagerrom, badstue, bad.

Frittliggende garasje m/bod på totalt 45 m<sup>2</sup>

Det foreligger bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Hele underetasjen er ikke søkt om eller godkjent. Ingen rom er godkjent for varig opphold.

### **Standard**

INNVENDIG

Overflater:

1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Belegg i vaskerom og bad.

Vegger: Laminerte plater, mdf-panel, tapetserte plater og panel.

Våtromstapet i bad og vaskerom.

Himlinger: Takessplater.

Underetasje:

Gulv: Parkett, belegg og betong.

Vegger: Pusset/malt mur og panel.

Himlinger: Panel og betong.

Vurdering av avvik TG 3:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Påvist stedvis synlige skader på parketten, hvor slipesjiktet er ødelagt. Ellers påvist slitasje utover normal slitasjegrad.

På overflater i underetasje er det påvist fuktskjolder på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

## KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra mellom 2010-2015, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjø- og frysenskap.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene.

Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er våtromstapet på vegger og belegget på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Videre er det montert badekar m/dusj og bidet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er montert radiatorovn på veggen, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad og tettesjikt. 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 på tettesjikt i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt

sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg samt vaskerom. Fuktsøk ble foretatt på vegg i vaskerom og bad, uten at det ble påvist unormale verdier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt dobbel utslagsvask i plast. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Radiatorovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering av vaskerommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik TG 3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre vaskerom, med stedvise sår/sprekker i belegg. 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.

Konsekvens/tiltak:

Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD

Generell:

Bad i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte plater og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheng. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på våtsonen på rommet.

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 et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Eventuell renovering bør ikke gjøres før drenering er utbedret.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur. Fuktsøk er foretatt, og det ble påvist unormale verdier, kan relateres til dreneringens manglende funksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 25 mm avvik i ett soverom i 1. etasje og 10 mm i stue. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i soverom. I underetasje ble det målt 9 mm avvik i stue og 7 mm i gang.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe. Peis i stue.

Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

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

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik TG 3:

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 i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist og målt forhøyede fuktverdier i panel i underetasje, målt ca. 20 vektprosent. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

Påvist en del saltutslag på vegger i underetasje. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak:

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.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik 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.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav. Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak:

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. Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

Innvendige dører:

Dører med forskjellig utførelse og alder.

Vurdering av avvik 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:

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

Andre innvendige forhold:

Skadedyr

Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist andre avvik:

Påvist en del spr av mus/museekskrementer i boligen.

Konsekvens/tiltak:

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i boligens 1. etasje, fra byggeåret, med løsninger fra byggeåret. Det er parkett på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og skap. Videre er det montert toalett. Panelovn og radiatorovner på veggen.

Vurdering av avvik TG 2:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser rundt toalettet. Usikkert om det er en pågående lekkasje eller om det kommer av kondensering.

### UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon:

Badstue i underetasje, innredet med benker i tre.

Vurdering av avvik TG 2:

Det er mulig fuktskade i konstruksjonen. Påvist og målt for høye fuktverdier i panel på vegger i badstue, som følge av utilstrekkelig drenering.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ytterligere undersøkelser må foretas, skader i vegg kan ikke utelukkes.

Teknisk anlegg

Badstuovn fra byggeåret.

Vurdering av avvik 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.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

Stoppekran i underetasje. Vannet var skrudd av på befaringsdagen. Trykk og eventuelle lekkasjer fra koblinger/rør er derfor ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. 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. - Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

#### Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

#### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik 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 utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik TG 2:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

#### Varmesentral:

Det er installert oljefyr i underetasje, fra 1994. Ny brenner i 2015.

#### Vurdering av avvik TG 2:

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Ukjent tilstand på anlegget. Det er også ukjent om brenner er egnet for bruk av bioolje.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser/service på anlegget før det eventuelt tas i bruk. Påkostninger må påregnes.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vannbåren varme:

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr/oljefyr.

Vurdering av avvik TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Eldre radiatorovner i boligen med ukjent tilstand. Service bør gjennomføres.

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.

Elektrisk anlegg TG 3

Sikringsskap med automatiske sikringer.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Drensfunksjon hovedsakelig fra byggeåret. Synlig grunnmurspapp på østveggen, usikkert hvor langt ned denne går.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik TG 3:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist forhold i kjelleren som er tegn på svekkelse eller svært begrenset effektivitet. Det er ikke montert topplister på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Lokal utbedring må utføres. Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. tilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for tbedring. Monter topplst på grunnmursplasten for å hindre vanninntrenging bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, og skader på grunnmuren.

#### Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik TG 2:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

#### Konsekvens/tiltak:

Sprekkeene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskaader.

#### Terrengforhold

Skrånende tomt.

#### Vurdering av avvik 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:

Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskaader.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jern og er fra 1974. Det er privat, grunnboret brønn. Eldre pumpe og plastrør i teknisk rom, usikker funksjon på disse. Stoppekran er lokalisert i lagerrom mot nordvest.

#### Vurdering av avvik TG 2:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. 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. Det foreligger ingen dokumenterte prøver som viser at drikkevannskvaliteten er i tråd med kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Dette innebærer manglende bekreftelse på at vannet er trygt til konsum gjennom akkreditert laboratorieanalyse.

Konsekvens/tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes. Det bør tas vannprøver for å dokumentere at vannet tilfredsstiller kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Uten slike prøver er vannkvaliteten usikker, og det kan foreligge helseisiko ved bruk av vannet. - 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.

Oljetank:

Det er oljetank i stål.

Vurdering av avvik TG 2:

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en orurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere kontroll må foretas.

Oljetank må saneres/renses, om avviket skal lukkes.

### **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 eiendom, samt i garasje.

### **Radonmåling**

Radon

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

Vurdering av avvik TG 2:

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:

Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. 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 i stue.

Det er installert oljefyr i underetasje, fra 1994. Ny brenner i 2015.

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr/oljefyr.

### **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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

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

Kr 2 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 365

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **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 316,65 kr

Eiendomsskatt 4 046,04 kr

Feiing 522,75 kr

Slam 5 979,71 kr

Sum 10 865,15 kr

Renovasjon til Indre Østfold kommune ca. kr. 5.500,- kommer i tillegg.

### **Formuesverdi primær**

Kr 474 921

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 899 684

### **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 98, bruksnummer 7 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:

3122/98/7:

07.09.1987 - Dokumentnr: 6371 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:98 Bnr:2

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 62255 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:98 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 836488 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:98 Bnr:7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Enebolig vedtak 14.04.1971

Garasje vedtak 22.04.1999

Det foreligger bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Hele underetasjen er ikke søkt om eller godkjent. Ingen rom er godkjent for varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

Avløp: Privat nett.

Vann: Privat nett. Det er privat, grunnboret brønn.

Eiendommen har i dag slamavskiller m/wc. Eiendommen har fått pålegg om tiltak for redusere forurensing av sanitært avløpsvann fra eiendommen, med frist til den 25.06.2026.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan: Navn- Kommuneplan Marker kommune 2005-2017. Arealbruk: Offentlig bygning, Nåværende.

REguleringsplan: Navn: Ørje tollstasjon - riksgrensen. Type: Eldre reguleringsplan.

Plantype Eldre reguleringsplan - Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.06.2008.

Delarealer Delareal 1 260 m - Formål Jord- og skogbruk -Felt navn Skogbruk  
Delareal 77 m - Formål Friluftsområde i sjø/vassdrag  
Delareal 3 056 m -Formål Boliger  
Felt navn Bolig B2- Delareal 927 m  
Formål Friluftsområde- Delareal 88 m Formål Annen veigrunn

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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**

2 500 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

62 500 (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))

---

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (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 63 850

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markdspakke kr. 21.000,-

og visninger kr. 2.500 , -. 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**

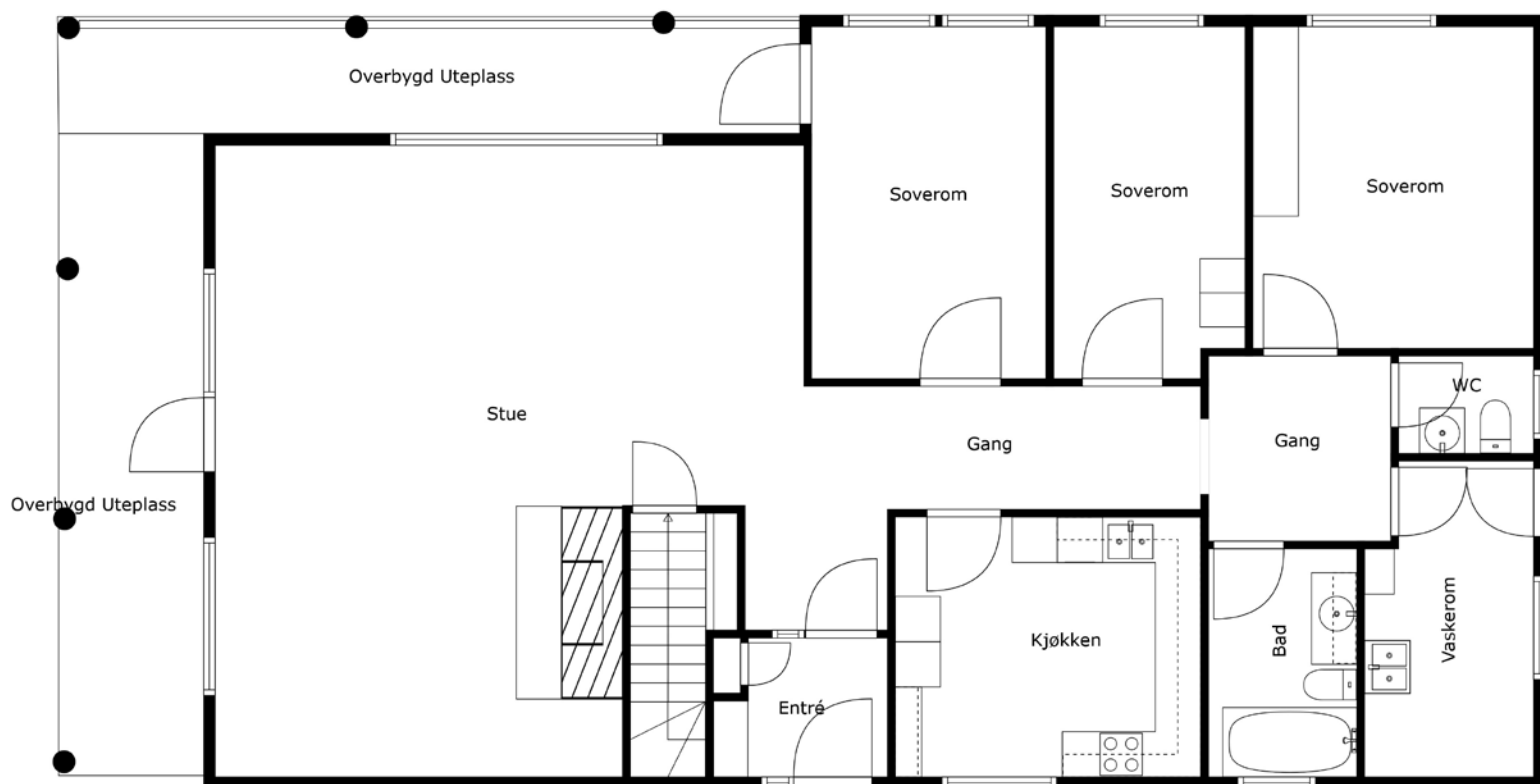
18.09.2025













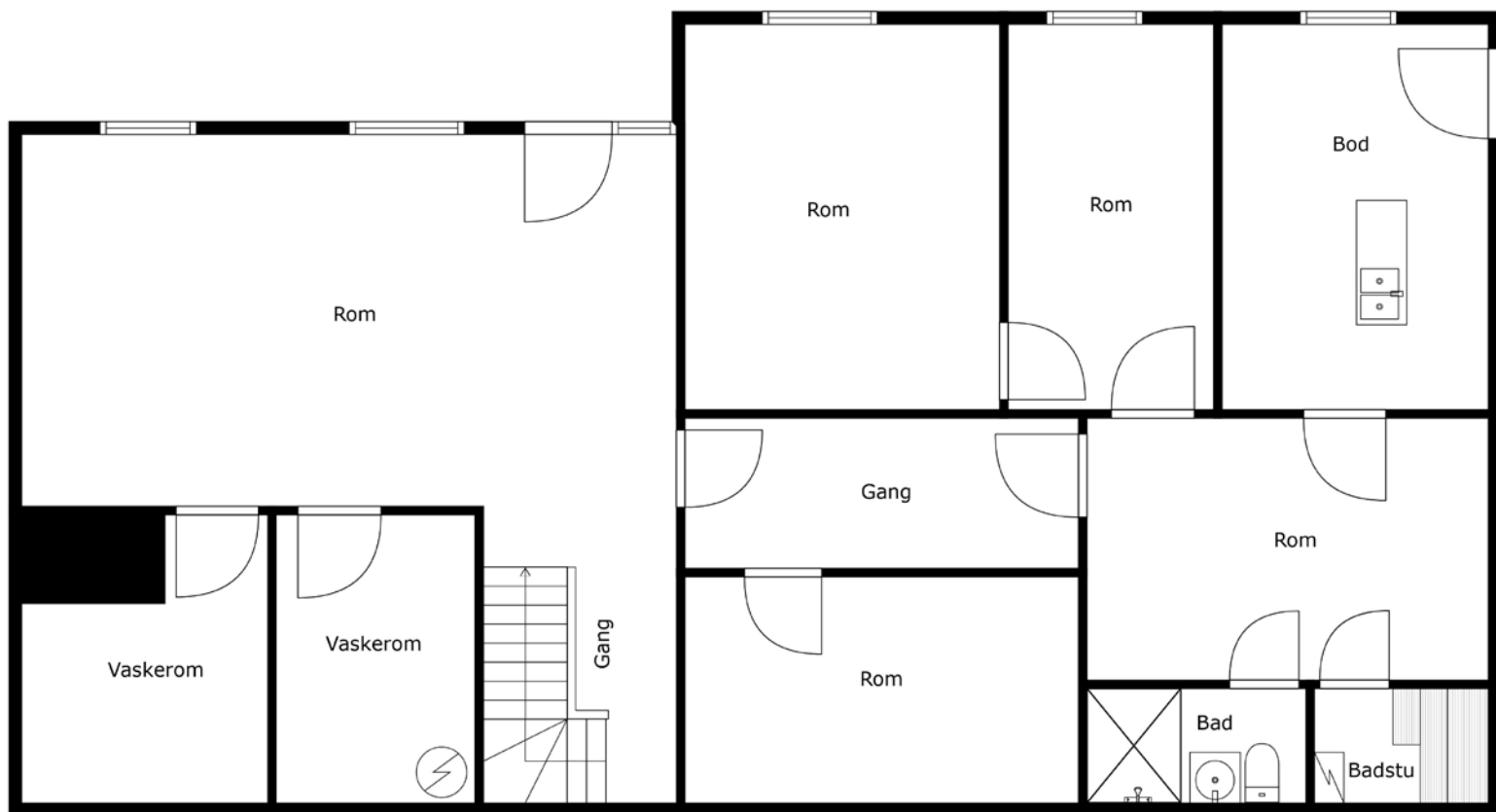




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Svenskeveien 558, 1870 ØRJE



MARKER kommune



gnr. 98, bnr. 7

**Markedsverdi**

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 355 m<sup>2</sup> BRA-i: 310 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 13975-3057

Referansenummer: HL2699

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1974. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av glasert tegltakstein, fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra mellom 2010-2015, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap. Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er våtromstapet på vegger og belegg på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, badekar m/dusj samt bidet. Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt dobbel utslagsvask i plast. Bad i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte plater og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheng. Toalettrom fra byggeåret, med løsninger fra byggeåret. Det er parkett på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og skap samt toalett.

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes påkostninger/utbedringer i tiden som kommer.

Følgende konstruksjoner har fått avvik/anmerkninger som er verdt å nevne:

- Våtrom
- Drenering
- Rom under terreng
- Elektrisk anlegg
- Vinduer
- Balkonger/terrasser
- Overflater

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse/veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, med støpt dekke og rekkverk i smijern. Skiferfliser på deler. Terrassen er vendt mot syd og vest og har tilgang fra stue, soverom og hage.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:  
Gulv: Parkett og laminat. Belegg i vaskerom og bad.  
Vegger: Laminerte plater, mdf-panel, tapetserte plater og panel.  
Våtromstapet i bad og vaskerom.  
Himlinger: Takessplater.

Underetasje:  
Gulv: Parkett, belegg og betong.

Vegger: Pusset/malt mur og panel.  
Himlinger: Panel og betong.

Boligen har lakkert tretrapp.  
Dører med forskjellig utførelse og alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er våtromstapet på vegger og belegg på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Videre er det montert badekar m/dusj og bidet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er montert radiatorovn på veggen, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt dobbel utslagsvask i plast. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Radiatorovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering av vaskerommet.

Bad i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte plater og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheng. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra mellom 2010-2015, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeåret, med løsninger fra byggeåret. Det er parkett på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og skap. Videre er det montert toalett. Panelovn og radiatorovner på veggen.

Badstue i underetasje, innredet med benker i tre. Badstuovn fra byggeåret.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:  
Peis i stue.  
Det er installert oljefyr i underetasje, fra 1994. Ny brenner i 2015.  
Radiatorovner tilkoblet sentralfyr/oljefyr.

Annet:  
Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom.  
Sikringsskap med automatiske sikringer.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 5 408,2 m<sup>2</sup>. Eiendommen var dels gjengrodd på befaringsdagen. Ellers delvis naturtomt. Skrånende tomt ned mot tjernet hvor det er anlagt platting og brygge. Parkering skjer i garasje samt gårdsplass.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 355 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 310 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 500 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

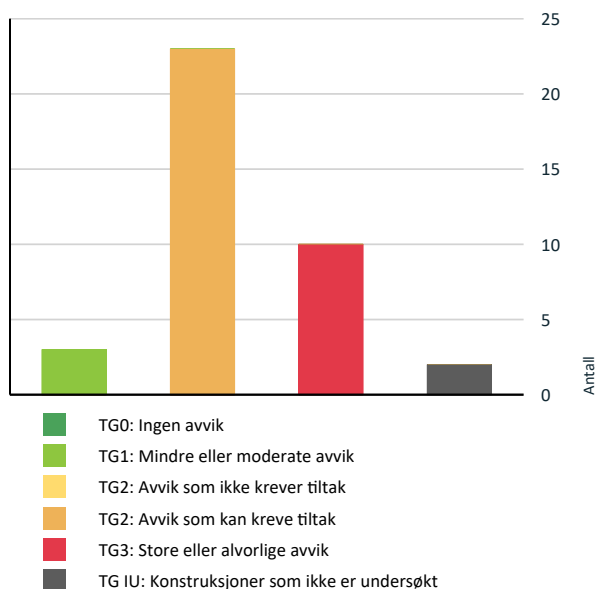
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen, foreligger dog ferdigattest fra 1974

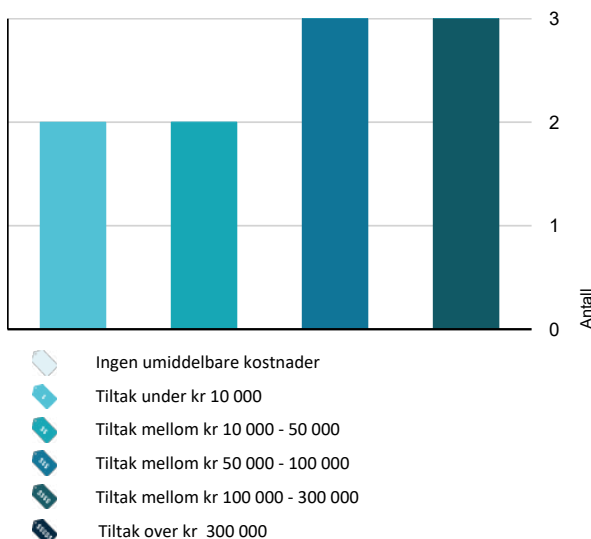
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                    |                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Radon                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Oljetank                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg              | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1974

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av glasert tegltakstein, fra byggeåret.

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på 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.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Påvist stedvis slitasje og skadet stein på taktekingen.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:



### **Nedløp og beslag**

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### **Vurdering av avvik:**

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

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råde. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Tilgang til loft via luke i gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

# Tilstandsrapport

- Det er en påvist en del spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn. Ellers påvist en del halm/kvist ned mot ender av loftet, usikker om dette er reir fra mus eller fugler. Også påvist noe skader på elkabler på loftet, som følge av at mus har gnagd på dem (se Elektrisk anlegg).
- Påvist fuktskjolder i undertaket på loftet, rundt gjennomføringer, ikke fuktig på befaringsdagen.
- Registrert noen områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



## Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Påvist noen vinduer med punktert glass- Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.
- Vinduets karm har synlige sprekker/værslitasje samt enkelte vinduer med råte, som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slitte vinduskarmen med sprekker og råte bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon og konstruksjon rundt.
- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utsifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Dører

Ytterdør fra byggeåret.  
Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.  
- Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.  
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda på ca. 30 m<sup>2</sup>, med støpt dekke og rekkverk i smijern. Skiferfliser på deler. Terrassen er vendt mot syd og vest og har tilgang fra stue, soverom og hage.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Påvist råteskader i søyler på verandaen, som følge av eksponering av fuktighet over tid.  
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, men det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.  
- Råteskadet søyle på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres, og føre til setningsskader i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNENDIG

## TG 3 Overflater

# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Belegg i vaskerom og bad.

Vegger: Laminerte plater, mdf-panel, tapetserte plater og panel. Våtromstapet i bad og vaskerom.

Himlinger: Takessplater.

## Underetasje:

Gulv: Parkett, belegg og betong.

Vegger: Pusset/malt mur og panel.

Himlinger: Panel og betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Påvist stedvis synlige skader på parketten, hvor slipesjiktet er ødelagt. Ellers påvist slitasje utover normal slitasjegrad. På overflater i underetasje er det påvist fuktskjolder på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 25 mm avvik i ett soverom i 1. etasje og 10 mm i stue. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i soverom. I underetasje ble det målt 9 mm avvik i stue og 7 mm i gang.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe.  
Peis i stue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

## TG 3 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 i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Påvist og målt forhøyede fuktverdier i panel i underetasje, målt ca. 20 vektprosent. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

- Påvist en del saltutslag på vegger i underetasje. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

# Tilstandsrapport

## 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.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- 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.
- Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

## TG 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig utførelse og alder.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påvist en del spr av mus/museekskremitter i boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Bad i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er våtromstapet på vegger og belegget på gulvet. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Videre er det montert badekar m/dusj og bidet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er montert radiatorovn på veggen, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

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

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre bad og tettesjikt. 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 på tettesjikt i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg samt vaskerom. Fuktsøk ble foretatt på vegg i vaskerom og bad, uten at det ble påvist unormale verdier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning samt dobbel utslagsvask i plast. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Radiatorovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering av vaskerommet.

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Eldre vaskerom, med stedvise sår/sprekker i belegg. 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Bad i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og malte plater og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, toalett samt dusj med dusjoppheng. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## 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 et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Eventuell renovering bør ikke gjøres før drenering er utbedret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur. Fuktsøk er foretatt, og det ble påvist unormale verdier, kan relateres til dreneringens manglende funksjon.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra mellom 2010-2015, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp. - Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og konstruksjon

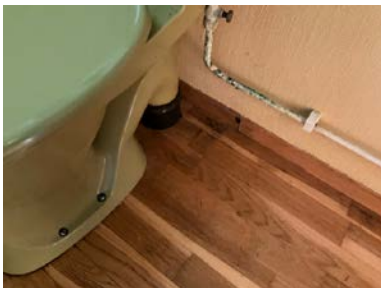
Toalettrom i boligens 1. etasje, fra byggeåret, med løsninger fra byggeåret. Det er parkett på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil og skap. Videre er det montert toalett. Panelovn og radiatorovner på veggen.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser rundt toalettet. Usikkert om det er en pågående lekkasje eller om det kommer av kondensering.



## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i underetasje, innredet med benker i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
- Påvist og målt for høye fuktverdier i panel på vegger i badstue, som følge av utilstrekkelig drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ytterligere undersøkelser må foretas, skader i vegg kan ikke utelukkes.



## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn fra byggeåret.

### 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.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

Stoppekran i underetasje. Vannet var skrudd av på befaringsdagen. Trykk og eventuelle lekkasjer fra koblinger/rør er derfor ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

- 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.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

#### 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 utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

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

### Varmesentral

Det er installert oljefyr i underetasje, fra 1994. Ny brenner i 2015.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Ukjent tilstand på anlegget. Det er også ukjent om brenner er egnet for bruk av bioolje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser/service på anlegget før det eventuelt tas i bruk. Påkostninger må påregnes.



## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter, og er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Vannbåren varme

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr/oljefyr.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Eldre radiatorovner i boligen med ukjent tilstand. Service bør gjennomføres.

### 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.

## 1 TG 3 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.

1974

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

5. 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**
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
7. 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, skader på kabler på loftet samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll/takst. 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.

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Drensfunksjon hovedsakelig fra byggeåret. Synlig grunnmurspapp på østveggen, usikkert hvor langt ned denne går.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
  - Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
  - Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist forhold i kjelleren som er tegn på svekkelse eller svært begrenset effektivitet.
- Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
  - Lokal utbedring må utføres.
- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.
- Monter topplist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, og skader på grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskaider.



## TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av jern og er fra 1974. Det er privat, grunnboret brønn.  
Eldre pumpe og plastrør i teknisk rom, usikker funksjon på disse.  
Stoppekran er lokalisert i lagerrom mot nordvest.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.

- Det foreligger ingen dokumenterte prøver som viser at drikkevannskvaliteten er i tråd med kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Dette innebærer manglende bekreftelse på at vannet er trygt til konsum gjennom akkreditert laboratorieanalyse.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør tas vannprøver for å dokumentere at vannet tilfredsstiller kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Uten slike prøver er vannkvaliteten usikker, og det kan foreligge helserisiko ved bruk av vannet.

- 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.
- Oljetank må saneres/renses, om avviket skal lukkes.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1999

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje m/bod på totalt 45 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke.

Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takplater.

Adkomst via to leddporter med automatisk åpner (usikker funksjon) og gangdør.

- Generelt vedlikeholdsbehov på bygget.

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.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

310 m<sup>2</sup>/310 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Toalettrom, Gang, Entré, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Teknisk rom, Bod, Lagerrom, Badstue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 500 000

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.*

2 500 000

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 7 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 300 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>340 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 640 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

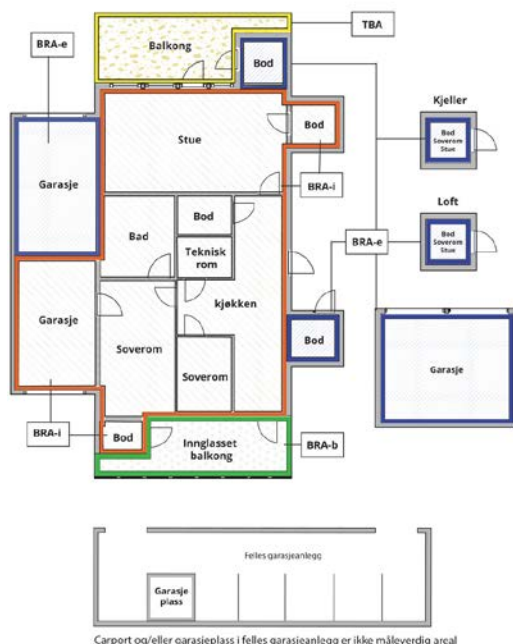
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 160                        |                             |                            | 160 | 30                              |
| Underetasje    | 150                        |                             |                            | 150 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>310</b>                 |                             |                            |     | <b>30</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>310</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Toalettrom, Gang, Entré, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue, Trapperom |                             |                            |
| Underetasje | Stue, Teknisk rom, Boder, Soverom, Lagerrom, Badstue, Bad, Soverom 2                            |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen, foreligger dog ferdigattest fra 1974

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                            | 45                          |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>45</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## 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 | 250        | 60         |
| Garasje  | 0          | 45         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 03.9.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3122 MARKER | 98   | 7    |      | 0    | 5408.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Svenskeveien 558

#### Hjemmelshaver

Haga Ivar

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved et tjern ved grensen til Sverige, på oversiden av veien som tidligere var E18. Fra boligen er det kort gangavstand til Kjølens sportssenter, med ski- og flotte turmuligheter. Det er ca. 6 km til Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum, 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.

#### Adkomstvei

Privat vei.

#### Tilknytning vann

Det er privat, grunnboret brønn.

#### Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

#### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

#### Om tomten

Eiet tomt på 5 408,2 m<sup>2</sup>.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 050 000 | 2017 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist    |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL2699>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Marker kommune

Utskriftsdato: 05.09.2025

**Adresse:** Postboks 114, 1871 Ørje

**E-post:** [post@marker.kommune.no](mailto:post@marker.kommune.no)

## Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

|                   |                             |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3122                        | <b>Gårdsnr.</b> | 98 | <b>Bruksnr.</b> | 7 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Svenskeveien 558, 1870 ØRJE |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

### Vann

|                                                       |                                        |                                         |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?              | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er eiendommen tilknyttet privat nett?                 | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Har eiendommen privat vann tilknyttet offentlig nett? | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen vannmåler?                             | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |

### Avløp

|                                                        |                                        |                                         |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?               | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er eiendommen tilknyttet privat nett?                  | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Har eiendommen privat avløp tilknyttet offentlig nett? | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen septiktank?                             | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er det etablert utlipp?                                | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Har eiendommen godkjent utlipp?                        | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |

### Pålegg

|                                                          |                                           |                                 |                                          |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold? | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei<br><input type="checkbox"/> | Ikke vurdert<br><input type="checkbox"/> |
| Pålegget omfatter:                                       |                                           |                                 |                                          |

## Vei

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Adkomst til eiendommen                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig             |
| <input type="checkbox"/> Privat                           |
| <input type="checkbox"/> Ikke opparbeidet vei             |
| <input type="checkbox"/> Adkomst til eiendommer er ukjent |

## Kommentar

|                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiendomen har i dag slamavskiller m/wc. Eiendommen har fått pålegg om tiltak for redusere forurensing av sanitært avløpsvann fra eiendommen, med frist til den 25.06.2026. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                               |                    |                      |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 98, Bruksnr 7         | <b>Kommune:</b>    | 3122 Marker          |
| <b>Adresse:</b>        |                               | <b>Grunnkrets:</b> | 106 Krossby i Øymark |
| Veiadresse:            | Svenskeveien 558, gatenr 1058 | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Marker             |
|                        | 1870 Ørje                     | <b>Kirkesogn:</b>  | 2030207 Marker       |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                    |                    |                      |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                      |                        |     |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom   | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Grensen i            | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 07.09.1987           | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 5 408,2 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal       |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Hjelpelinje vannkant |                        |     |                           |     |

#### 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### 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 verner / 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:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>                   |                          | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b>  | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning:                   | 01.01.2024               | Mottaker     | 3122/98/7         | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført:                | 01.01.2024               |              |                   |                     |
| Omnummerering              | Forretning:                   | 01.01.2020               | Mottaker     | 3122/98/7         | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført:                | 01.01.2020               |              |                   |                     |
| Annen forretningstype      | Forretning:                   | 19.06.2019               | Avgiver      | 3122/98/7         | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført:                | 19.06.2019               |              |                   |                     |
| Annen forretningstype      | Forretning:<br>Matrikkelført: | 19.06.2019<br>19.06.2019 | Berørt       | 0119/Vannteig(er) | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/2         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/6         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/7         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/8         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/519/1        | 0,0                 |
| Annen forretningstype      | Forretning:<br>Matrikkelført: | 19.06.2019<br>19.06.2019 | Berørt       | 3122/98/2         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/7         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/11        | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/519/1        | 0,0                 |
| Kartforretning             | Forretning:<br>Matrikkelført: | 25.06.1999<br>19.06.2019 | Avgiver      | 3122/98/2         | -5 408,2            |
|                            |                               |                          | Berørt       | 0119/Vannteig(er) | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/6         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/11        | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/519/1        | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Mottaker     | 3122/98/7         | 5 408,2             |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:<br>Matrikkelført: | 25.06.1999<br>18.06.2019 | Avgiver      | 3122/98/2         | -1 706,9            |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/98/7         | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Berørt       | 3122/519/1        | 0,0                 |
|                            |                               |                          | Mottaker     | 3122/98/11        | 1 706,9             |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:<br>Matrikkelført: | 07.09.1987               | Avgiver      | 3122/98/2         | -5 600,0            |
|                            |                               |                          | Mottaker     | 3122/98/7         | 5 600,0             |

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

| Adresse          | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Svenskeveien 558 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |     |                   |  |   |
|-----------------|--------------|---------------|-----|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk  | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |              | BRA annet:    |     | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |              | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |              | Har heis:     | Nei | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |              |               |     | Antall boliger:   |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 147087578    |               |     | Antall etasjer:   |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      |       |       |        |      |       |       |        |

**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 |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 22.04.1999 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 26.04.1999 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 47,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 47,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 11.06.1999 |
| Vannforsyning:  | Privat ikke innlagt      |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 20501413                 |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 47,0  | 47,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Meglerfirma                                                                                             |           |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad                                                                             |           |
| Oppdragsnr.                                                                                             |           |
| 1113250193                                                                                              |           |
| Selger 1 navn                                                                                           |           |
| Øystein Haga                                                                                            |           |
| Gateadresse                                                                                             |           |
| Svenskeveien 558                                                                                        |           |
| Poststed                                                                                                | Postnr    |
| ØRJE                                                                                                    | 1870      |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |           |
| Avdødes navn                                                                                            | Ivar Haga |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |           |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |           |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |           |

Document reference: 1113250193

## Tilleggskommentar

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

Kjøpt i 2017 for 20500000

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: 1113250193

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Øystein Haga   | fb76ebcaad3863e650a48<br>b313f8898507808a331 | 01.09.2025<br>15:21:14 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1113250193

- 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>

Herr Rolf Stensrud.  
Ørje.

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

38/71

Dato, avsluttende synsforr.

29/4-74

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Arbeidssted    | Solvangen, gnr. 98, bnr. 2. (Bygslet tomt) |
| Arbeidets art  | Nybygg                                     |
| Bygningens art | Enebolig                                   |
| Byggherre      | Rolf Stensrud, Ørje.                       |
| Byggemelder    | Rolf Stensrud, Ørje.                       |
| Ansvarshavende | Eivind Sandli, Ørje. Byggmester.           |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

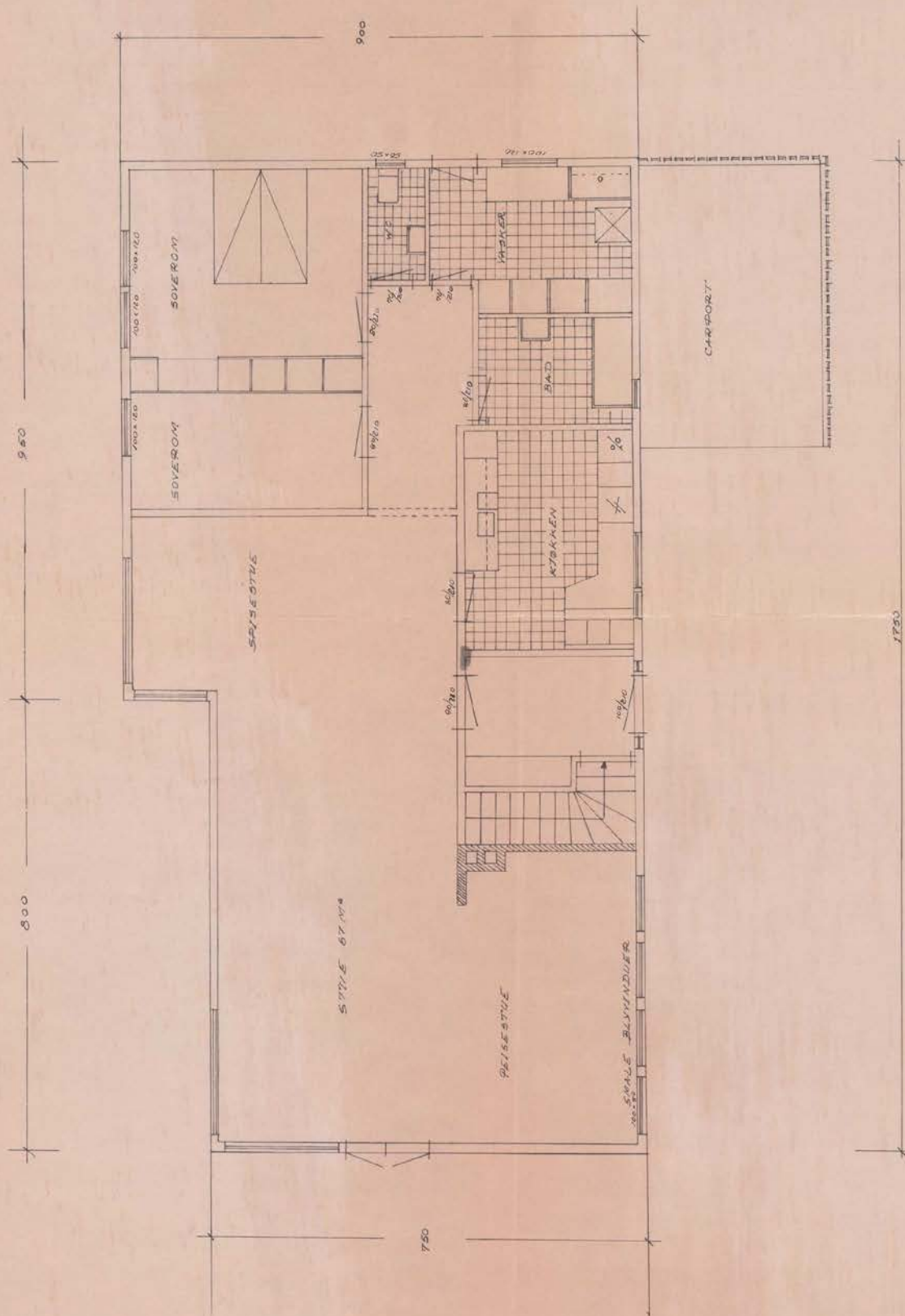
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

MARKER KOMMUNE  
Ingeniørvesen

Ørje den 29/4-74

BYGNINGSSJEF

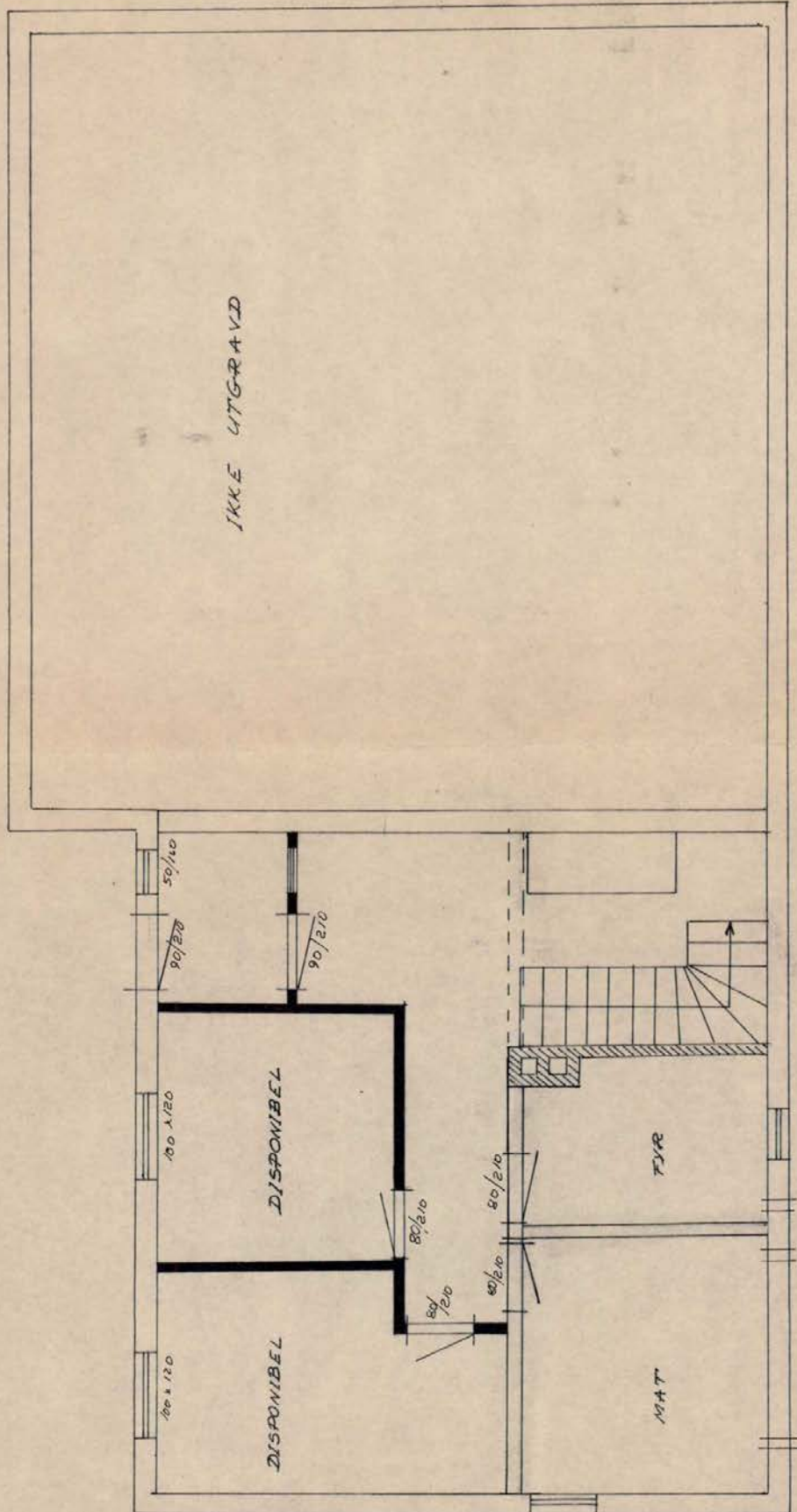


12/18/74  
MARKER BYGUNNED

ROLF STENSLUND

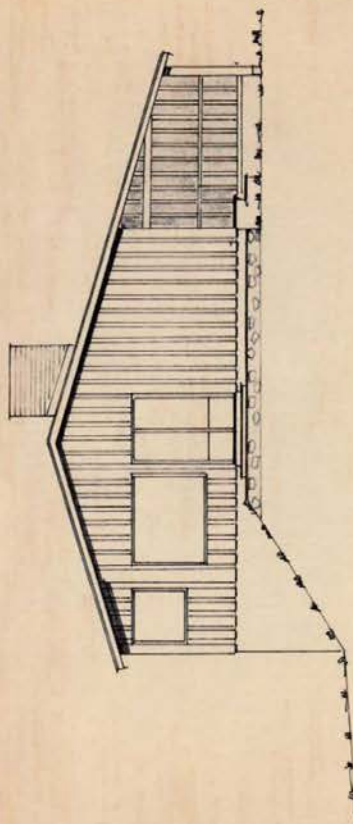
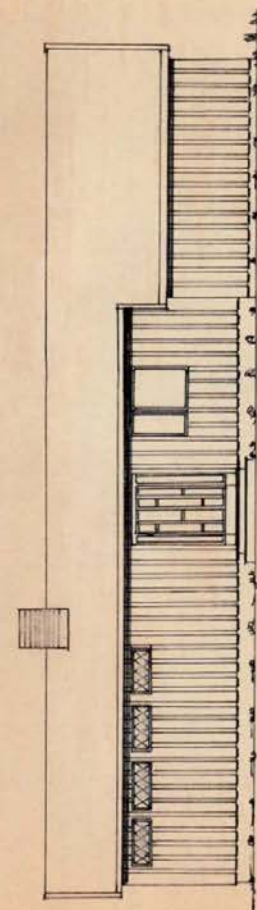
ENEBOLO G.

MAL 7/50



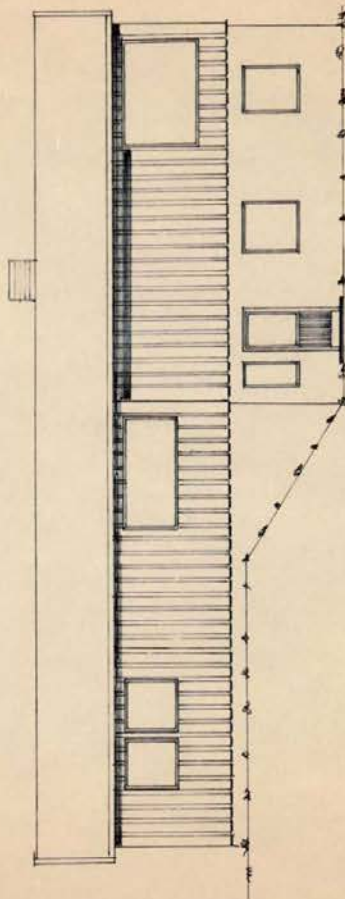
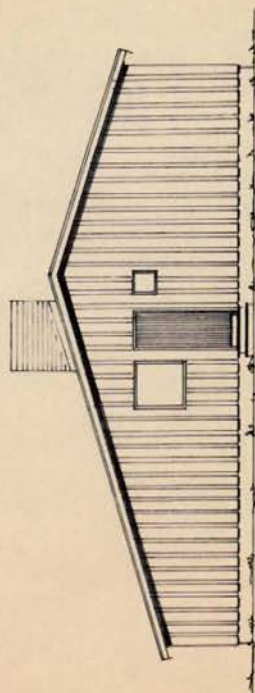
Sek 38/44  
MARKER BYGNINGSSEAD

|                 |            |       |
|-----------------|------------|-------|
| ROLF STENSRUD   | Målestokk: | Tegn. |
|                 | Trac.      | 1/50  |
|                 | Kfr.       |       |
| Erstatning for: |            |       |
| Erstattet av:   |            |       |



Sek 29/11  
HARNER BYGNINGSRÅD

|                            |            |       |
|----------------------------|------------|-------|
| ROLF STENSRUD<br>ENEBO LIG | Målestokk: | Tegn. |
|                            | 1/100      | Trac. |
|                            |            | Kfr.  |
| Erstatning for:            |            |       |
| Erstattet av:              |            |       |

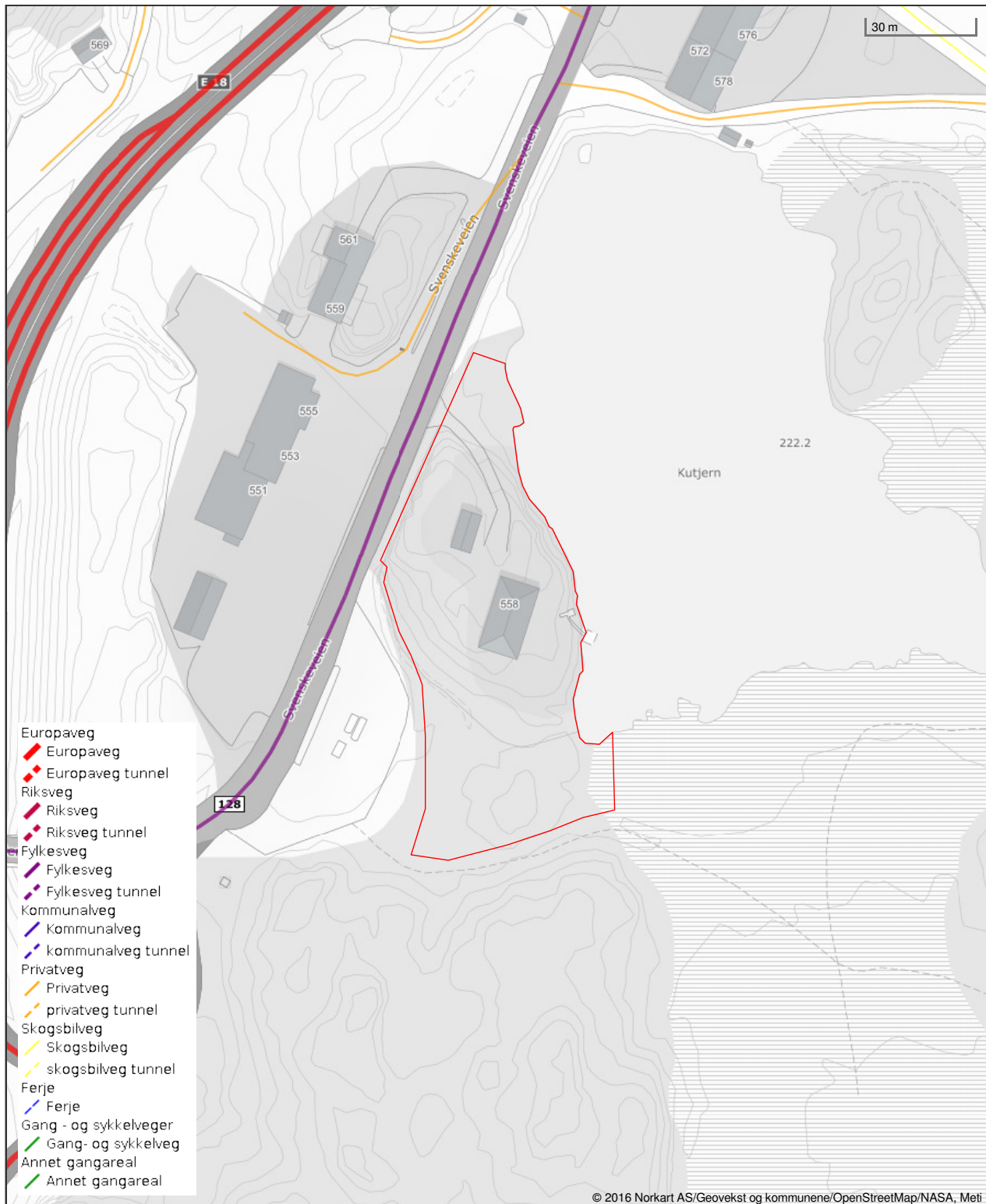


Sat 28/21  
MANKER BERNINGSTAD

|                            |                 |       |
|----------------------------|-----------------|-------|
| ROLF STENSRUD<br>ENEBOELIG | Målestokk       | Tegn. |
|                            | 1/100           | Trac. |
|                            |                 | Kfr.  |
|                            | Erstatning for: |       |
|                            | Erstattet av:   |       |



# Vegstatuskart for eiendom 3122 - 98/7//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Marker kommune

**Adresse:** Storgata 60, 1870 Ørje

**Telefon:** 69 81 05 00

Utskriftsdato: 02.09.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

|                   |                             |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3122                        | <b>Gårdsnr.</b> | 98 | <b>Bruksnr.</b> | 7 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Svenskeveien 558, 1870 ØRJE |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

### 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         | 316,65 kr              |
| Eiendomsskatt | 4 046,04 kr            |
| Feiing        | 522,75 kr              |
| Slam          | 5 979,71 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>10 865,15 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                    | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|-----------------------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|---------------------|
| Renovasjonsgebyr                        | 25% | 1 stk        | 0.00       | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr             |
| Kontrollgebyr privat avløp              | 0%  | 1 stk        | 690.00     | 1/1   | 0 %        | 690,00 kr           |
| Slamtømming anlegg med tankvolum 1-4 m3 | 15% | 1 stk        | 5100.48    | 1/1   | 0 %        | 5 100,48 kr         |
| Feie-/tilsynsgebyr pr pipeløp           | 0%  | 1 stk        | 591.00     | 1/1   | 0 %        | 591,00 kr           |
| Eiendomsskatt - bolig                   | 0%  | 1329300 prom | 3.00       | 1/1   | 0 %        | 3 988,00 kr         |
|                                         |     |              |            |       | <b>Sum</b> | <b>10 369,48 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Nabolagsprofil

Svenskeveien 558

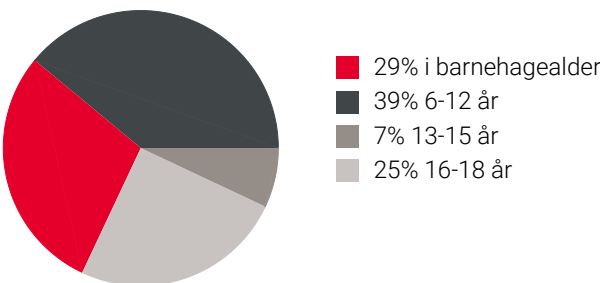
## Offentlig transport

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| 🚶 Gjølsjødegård<br>Linje 309 | 5 min 🚶<br>6.3 km   |
| 🚶 Mysen stasjon<br>Linje R22 | 28 min 🚶<br>29.3 km |
| ✈ Oslo Gardermoen            | 1 t 38 min 🚶        |

## Skoler

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)<br>361 elever, 21 klasser | 7 min 🚶<br>6.3 km   |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser                 | 27 min 🚶<br>29.2 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser                 | 32 min 🚶<br>40.3 km |

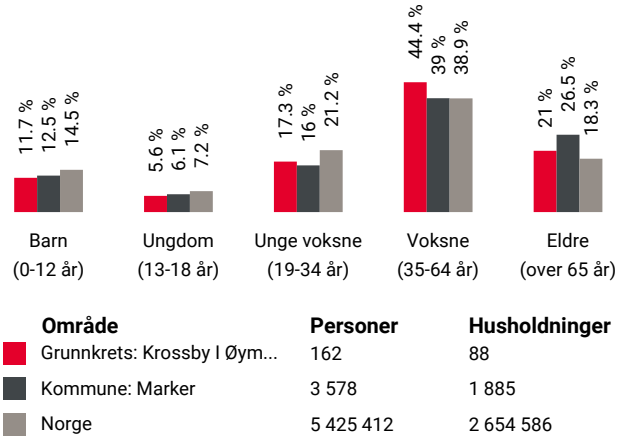
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Tussilago barnehage (0-5 år)<br>50 barn   | 7 min 🚶<br>6.8 km   |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 8 min 🚶<br>7.4 km   |
| Øymark barnehage (1-5 år)<br>25 barn      | 12 min 🚶<br>13.1 km |

## Dagligvare

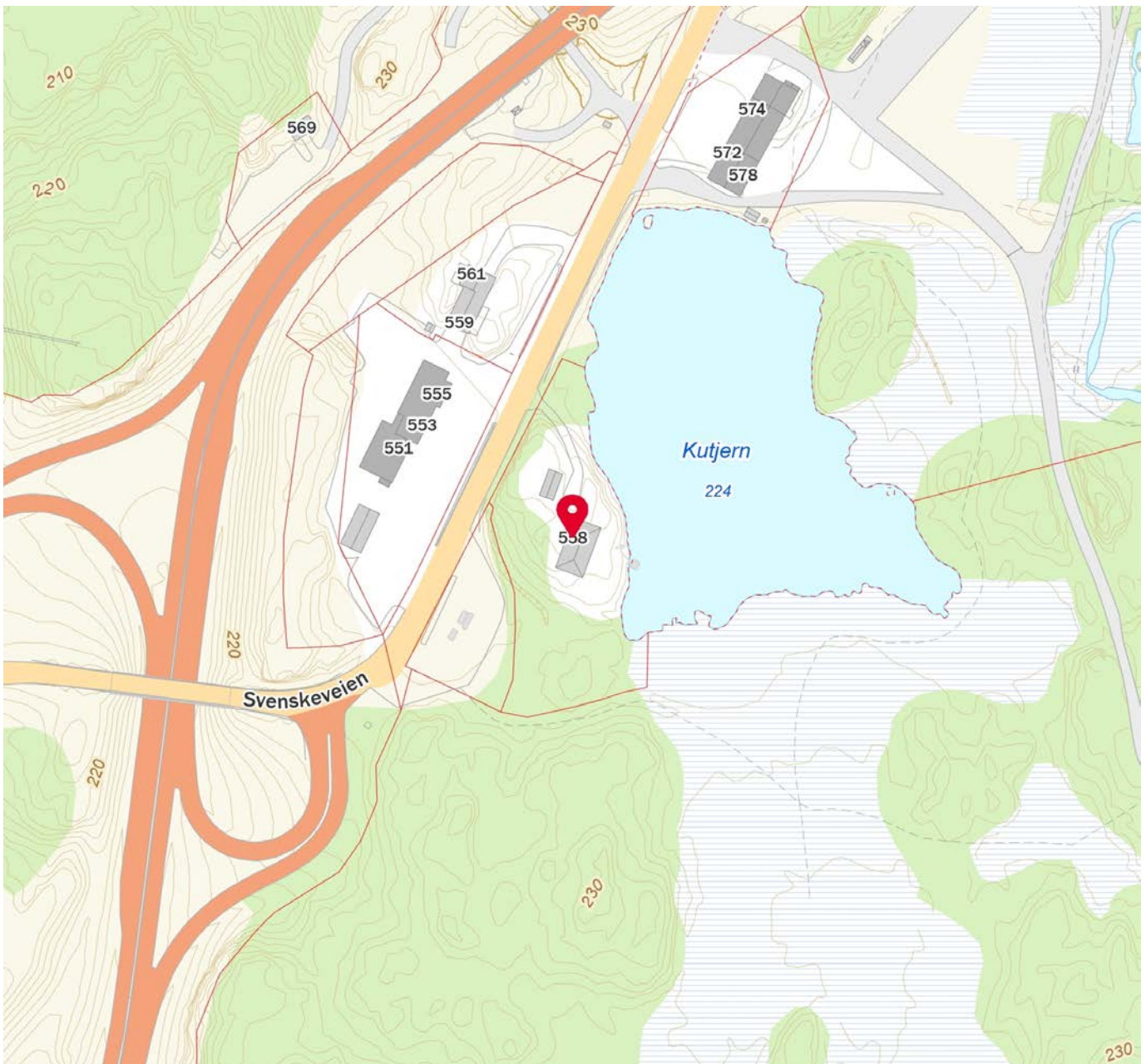
|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Ørje<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 5 min 🚶<br>6 km |
| Rema 1000 Ørje<br>Søndagsåpent                           | 6 min 🚶<br>6 km |

## Sport

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| 🏀 Helgetjern Øst, ballbinge<br>Ballspill | 6 min 🚶<br>5.5 km |
| 🏀 Markerhallen<br>Aktivitetshall         | 7 min 🚶<br>6.3 km |
| 🏊 Family Sports Club Ørje                | 7 min 🚶           |
| 🏊 Family Sports Club Mysen               | 26 min 🚶          |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Svenskeveien 558  
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