



aktiv.

Kragevikveien 155, 1860 TRØGSTAD

**Trøgstad - Landbrukseiendom m/
muligheter. Hyttetomter planlagt i
reg.plan. For visning. ring megler
på 92489055!**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Storgaten 2
1850 Mysen

Landbrukseiendom m/ muligheter. Hyttetomter planlagt i reg.plan.

Vi har gleden av å presentere denne eiendommen!

Bolighus inneholder:

1. etg.: Gang, trapperom, bad, 2 stuer, kjøkken, soverom.

2. etg.: Trapperom, gang, 2 soverom.

Kjeller: Bod.

I tillegg er det følgende bygninger:

Ved bod (38 kvm.)

Stabbur (40 kvm.)

Låve/carport (58 kvm.)

Uthus/lager (34 kvm.)

Naust (24 kvm.)

Beliggenhet:

Eiendommen har en landlig beliggenhet ca. 11 km fra Skjønhaug sentrum hvor man finner barnehage, skoler, butikker mm. Det er ca. 18 km til Mysen som er et større handelssentrum samt videregående skole, og hvor det også er jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo.

Eiendommen grenser mot Hemnessjøen hvor det er fine bade- fiskemuligheter og mange fine turstier i skog og mark rett utenfor døra.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 450 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 681, bnr. 2
Omkostn.:	Kr 110 792,-		Gnr. 681, bnr. 8
Total ink omk.:	Kr 3 560 792,-		
Selger:	Helfrid Julie	Oppdragsnr.:	1108230113
	Skansen		
Salgsobjekt:	Landbruk		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1930		
BRA-i/BRA Total:	113/141 m ²		
Tomtstr.:	187417 m ²		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	72
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 141 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 28 m²

1. etasje

BRA-i: 81 m²

2. etasje

BRA-i: 32 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

187417 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er i følge gårdskart.nibo.no av 30 daa fulldyrka jord, 143,1 daa produktiv skog, 6,3 daa annet markslag, 8 daa vei og bebygd areal. NB! Det vil bli fradelt en hytte med tilhørende tomt som vil utgjøre ca. 2 dekar.

Beliggenhet

Kragevikveien 155 ligger ca. 11 km fra tettstedet Skjønhaug/ Trøgstad i Indre Østfold kommune. Der finnes alle servicefunksjoner, skole, barnehage, handlesenter og idrettsanlegg. Eiendommen ligger ca. 2 km Fylkes vei 1292. Derfra er det felles privat vei med veirett til flere eiendommer og hytter med organisert vedlikehold sommer og vinter. Eiendommen/ småbruket ligger landlig og åpent til. Gode solforhold hele dagen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Enebolig 140 m², Vedbod 38 m², Stabbur 40 m², Låve og carport 59 m², Uthus vedlager 34 m², Naust 24 m².

Barnehage/Skole/Fritid

Finnes på Skjønhaug.

Skolekrets

Gamle Trøgstad kommune.

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss.

Bygningssakkyndig

Toran Eiendom

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bolig bygget 1930 senere tilbygget mot vest med kjeller og 1.etg med bad, kjøkken og stue. Boligen er oppført på grunnmur i naturstein på eldste delen og støpt grunnmur på tilbygget del. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning, tak bygget som saltak med oppløft(ark) mot vest. Boligen er utvendig kledd om og takteking skiftet ca 2010. Innvendig er bad rehabilitert i 2012, det er også foretatt overflate oppussing i 1.etg. 2.etg er ikke oppgradert . Det er usikkerheter rundt konstruksjoner med krypkjeller og det må påregnes utbedringer. På befaringen avdekkes det enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

Innhold

1. etg.: Gang, trapperom, bad, 2 stuer, kjøkken, soverom.

2. etg.: Trapperom , Gang , 2 soverom.

Kjeller: Bod.

Ved bod (38 kvm.)
Stabbur (40 kvm.)
Låve/carport (58 kvm.)
Uthus/lager (34 kvm.)
Naust (24 kvm.)

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Innvendige overflater med gulver i 1.etg med laminat. Vegger med malt tapet bortsett fra trepanel på gang. Himlinger med malt trepanel og malte plater. Gulver 2.etg med malte tregulv. Vegger med malt trepanel på gang og tapet på soverom. Himlinger med malt trepanel. Overflater med naturlig slitasje alder tatt i betraktning, det vil være naturlig med overflateoppusing ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2,5 cm over rommet og 2 cm på under 2 meter på trappegang. Kjøkken med 1,5 cm over rommet. Stuer med 1 cm over rom. 2.etg på trappegang med 2 cm over rommet. Soverom mot syd med 2 cm på under 2 cm knirk i gulv. Soverom mot nord med 2 cm over rommet. Det er svanker og buler i overflater 2.etg. Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

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 mursteinspipe 2 stk. en på eldte del og en til tilbygg. Det er montert vedovn på stue på eldste pipe. Pipe tilbygg ikke i bruk.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ovn i 2 etg er koblet vekk. Her må røykrør mures igjen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales en kontroll av brann og feievesen.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på eldste delen. Denne har tilgang via hull i mur fra kjellerom på tilbygget del.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er kun tilgang til en liten del av krypkjeller og dette blir besiktiget, resterende med lav høyde og ikke adkomst. Det registreres mye materialer på bakke og stubbeloft som har falt ned . Det må påregnes utbedringer. Ventilasjon er manglende eller begrenset og bør utbedres for god gjennomlufting uten døde hjørner. Ved sluk registreres det råteskader i bunnstokk/ svill. Dette må undersøkes nærmere. Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon for sopp og råte og bør ha jevnlig tilsyn. Det er viktig at krypkjeller er godt luftet for å forhindre fukt/råteskader. Det anbefales at det lages tilgang til hele konstruksjonen for jevnlig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Det er mye organisk materiale(treverk) på bakke, dette må fjernes for å forhindre sopp og råte. Sluk under bad er tilgjengelig fra tilbygget kjellerdel. Her registreres det råte i bunnsvill mot tilbygget del, dette bør undersøkes nærmere.

Innvendige trapper:

Trapp er plassbygget i malt treverk.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp må utbedres eller skiftes.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. og en finert innerdør.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom mot syd har skader i dørblad og må utbedres. Dør til sov mot nord tar i karm. Dør til bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, benkeplate i heltre furu og laminat med beslag med oppvaskkum og skyllekum. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr med ventilator over. Det er vannfaste plater mellom over og underskap.

Innredning med noe fra byggeår og noe skiftet i senere tid. Bruksslitasje som forventet på en eldre innredning. Det anbefales å montere vannstoppventil med føler på gulv grunnet vaskemaskin på kjøkken.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad rehabilitert 2012. Bader har gulv med fliser og sokkelflis, vegger med våtromsplater og smartpanel i himling. Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. (smartpanel).

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er så og si flatt med lite eller ingen fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk ligger under dusjkabinett og var ikke mulig å besiktige på befaringen. Sluket har dårlig tilgang for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist skader på innredning.

- Baderomsinnredning har skader/svelling etter fukt.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon:

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke ventilasjon ut av rommet muligens noe i tak på dusjkabinett, undertegnede kjenner ikke til denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hultaking ikke foretatt da det er tilgang til sluk fra kjellerrom. Det blir foretatt fuktmåling mot undergulv rundt sluk med ingen unormale målinger på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestock for røropplegg i kjeller. sansynligvis fra 2010.(ved rehabbad).

I kjeller er det inntaksledning for vann i plast med stoppekran og vannmåler. Det er i kjeller lagt varmekabler på rør for å forhindre frost.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vegger.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, denne er fra 2007.

Elektrisk anlegg:

TG 3, Åpent el-anlegg på vegger. Sikringskap plassert på vegg i trappegang 2.etg dette har vippe automatsikringer.

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takteking antas å være lagt om ca 2010.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det er påvist bulker i enkelte takplater på takflate mot vest. Beslag mot vegg og under vindu mot vest må utbedres da beslag ikke tetter under vindu, her kan det komme vann inn i konstruksjonen.

Løsning med gradtenner og beslag/ takplater bør etterses og muligens utbedres.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det mangler endelokk på takrenne mot syd/ øst dette må monteres. Snøfangere bør monteres.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er skiftet mellom 2010 og 2017.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det registreres 2 klednings bord på sydvegg som bør skiftes grunnet oppsprekking i kledningsbord. Samt noen løse bord i gavl. Løsning med takoverbygg ved inngangsparti bør utbedres med blikk over tak så vann ikke renner inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- 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 konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak og pulttak på tilbygget del. Det er tilgang kaldtloft på eldste delen via luke i himling gang 2.etg.

Takkonstruksjon tilbygget del ikke besiktet da det ikke er tilgang til denne.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det anbefales å sette inn ventiler i gavler for god gjennomlufting. Ved eventuell isolering av takkonstruksjon på boder må lufting over skråtak etableres. (Bodrom er i dag ikke isolert.) Det er skader på en takstol ved pipe og det kan se ut til at det har vært brann her antakeligvis fra pipe. Dette er sannsynlig en gammel skade. Det registreres mye muse møkk på bod mot øst.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer fra byggeår med ytter og

innerrammer bortsett fra 2 vinduer mot syd med isolerglass fra 1992. Ved befaring blir det foretatt funksjonstest på noen vinduer og vinduer har funksjon som tiltenkt. Det er imidlertid viktig å merke seg at disse vinduer har dårlig isoleringsgrad og derfor bør det vurderes å skifte disse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vindu mot syd på kjøkken har ikke beslag på sålebensbeslag og det er her fare for vann inn i konstruksjon. Det er behov for overflatebehandling på vinduer. Vindu på soverom mot nord mangler hengsler.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres blikk på sålebensbeslag/vannbrett mot vest. Vinduer bør overflatebehandles med maling/beis.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik, TG3:

- Dørblad har skader.

Konsekvens/tiltak:

- Dør bør skiftes.

Utvendige trapper

Det er støpt platting og trapp til takoverbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er sprekker i støpt platting og trapp.
- Det registreres råte i søyler til takoverbygg.

Konsekvens/tiltak_

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering:

Det antas at det er drenert rundt bolig og at dreneringen er fra byggeår 1930.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har støpt betonggrunnmur på tilbygg mot vest og mur i naturstein utvendig murpusset på eldste delen.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noe spreker i mur mot øst.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er ukjent årstall på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

Septiktanken er av glassfiber med ukjent monterings år.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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 eiendommen, samt carport.

Radonmåling

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. Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

NB! Hytte med tilhørende tomt på ca. 2 mål er under fradeling og følger derfor ikke salget. Ekstakt tomteareal er derfor noe usikkert.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring, panelovner på vegg og varmekabler i gulv bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 13 218

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

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.

Feiing 465,00 kr

Slam 6 772,00 kr

Vann 3 396,72 kr

Renovasjon 2 647,52 kr

Sum 13 281,24 kr

Vannavgift etter måler.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 681, bruksnummer 2 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 681, bruksnummer 8 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3014/681/2:

17.12.1926 - Dokumentnr: 900082 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

28.07.1972 - Dokumentnr: 3756 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:681 Bnr:19

12.12.1983 - Dokumentnr: 8644 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bruksrett

Rettighetshaver: Eieren av Bjørnemyren
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1983 - Dokumentnr: 8645 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1988 - Dokumentnr: 8246 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:683 Bnr:6

01.12.2005 - Dokumentnr: 8291 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: TRØGSTAD ELVERK AS
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2008 - Dokumentnr: 269004 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:681 Bnr:25
Rett til vei frem til Bjørnemyren hyttefelt.

27.11.2008 - Dokumentnr: 962808 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:681 Bnr:26
Bestemmelse om veg

27.11.2008 - Dokumentnr: 962835 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:681 Bnr:24
Bestemmelse om veg

20.12.1883 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:1

15.06.1942 - Dokumentnr: 933 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3014 Gnr:681 Bnr:10

15.06.1942 - Dokumentnr: 934 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:11

19.07.1944 - Dokumentnr: 936 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:12

21.08.1945 - Dokumentnr: 851 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:13

17.09.1970 - Dokumentnr: 3873 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:17

17.09.1970 - Dokumentnr: 3874 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:18

27.11.1971 - Dokumentnr: 5678 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:19

15.11.1972 - Dokumentnr: 5684 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:20

28.01.2008 - Dokumentnr: 75931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:24

28.01.2008 - Dokumentnr: 75933 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:25

28.01.2008 - Dokumentnr: 75938 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3014 Gnr:681 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 1659627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0122 Gnr:81 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke byggesak, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for våningshus, Kragevikveien 155. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.
Det er vedlagt bygningstegninger for feste nr. 1 - fritidsbygg og uthus, Kragevikveien 168.

Vei, vann og avløp

Direkte innkjøring fra privat vei med veirett.
Vann: Off. nett via Priv. Fordelingsnett.
Avløp. Privat. Septiktank.

Minirensesanlegg:

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirensesanlegg. Minirensesanlegg er en godkjent avløpsløsning. Eier er selv ansvarlig for at minirensesanlegget fungerer tilfredsstillende og at det oppfyller gjeldende regler for slike anlegg. Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirensesanlegget. En årlig tømning av minirensesanlegget faktureres av kommunen. Dersom det viser seg nødvendig for å sikre en optimal drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet. Kommunen, eller den som kommunen bemyndiger, har anledning til å besøke anlegget for kontroll og tilsyn, og kan ta prøver for å kontrollere at renskrav overholdes. Dersom det ved en senere anledning legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:_ Bjørnemyra 012220050002 - Fritidsbebyggelse, badeplass, felles parkeringsplass, felles avkjørsel, friluftsområde, turvei. Vedtak: 03.05.2005.

Kommuneplan Periode: Kommuneplanens arealdel -0122201601 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. LNFR areal for spredt boligfritids- eller næringsbebyggelse. Periode: 2018-2029.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen, men selger har søkt om dispensasjon. Kjøper må regne med å søke om dette på nytt dersom eiendommen ikke skal bebos av kjøper.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 500 (Pro&contra kjøper/selger)

86 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 450 000,00))

110 792,- (Omkostninger totalt)

3 560 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 792

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Kan ikke tegnes da det ikke er foretatt tilstandsrapport etter nye regler.

Boligkjøperforsikring

Kan ikke tegnes da det ikke foreligger tilstandsrapport etter nye regler.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,-, markedspakke kr. 23.000,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- og visninger kr. 2.000,- (2 stk er inkludert). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 9.257,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket dokumenterte utlegg samt dekning av vederlag for utført arbeid med kr. 2.000,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud

Eiendomsmegler MNEF

tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt

Eiendomsmegler MNEF

anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

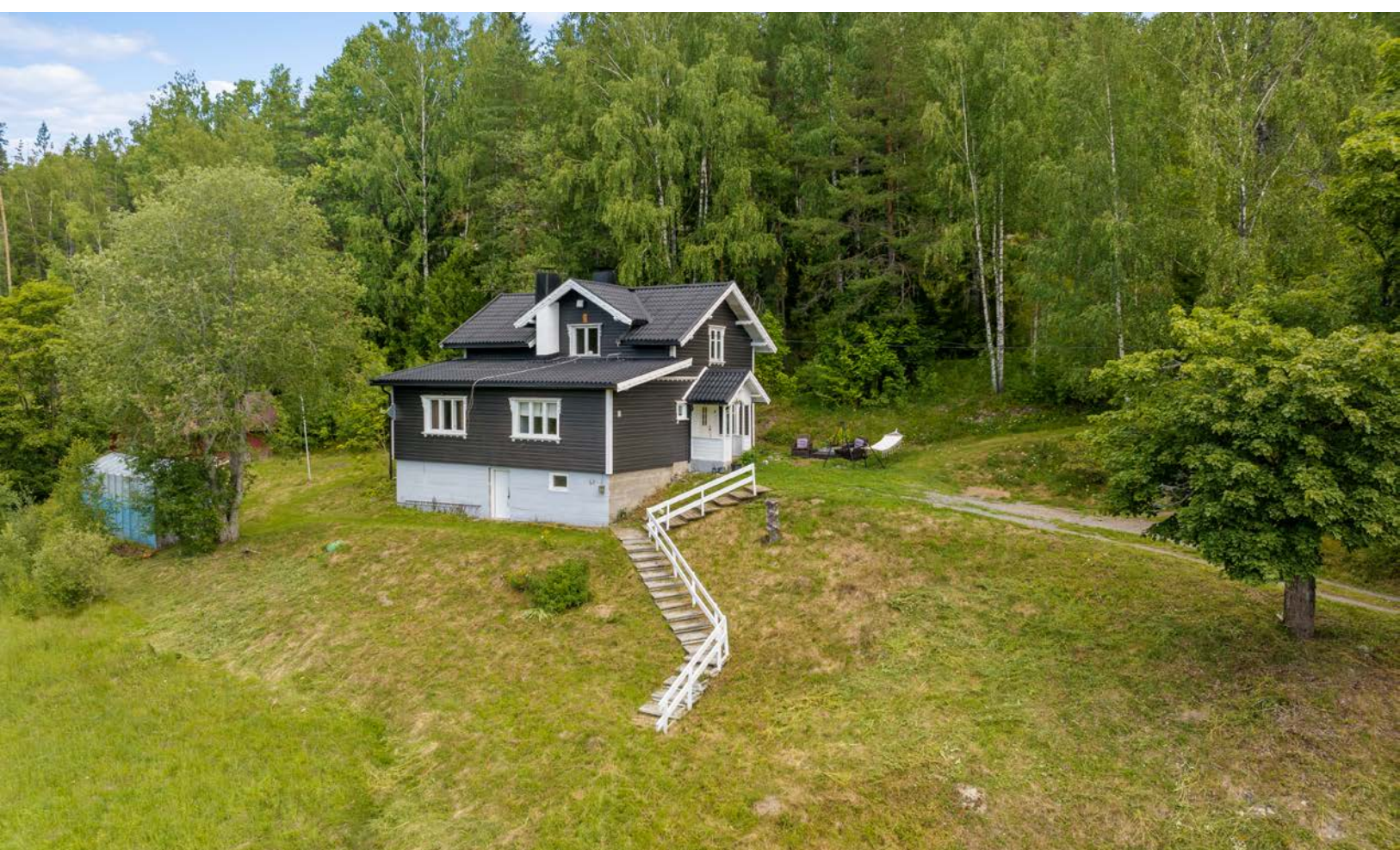
Anne Sølvsrudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

12.06.2024























1. Etasje















2. Etasje



1. Etasje



2. Etasje





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kragevikveien 155, 1860 TRØGSTAD

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 681, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 11551-1248

Referansenummer: ZW4222

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Bolig bygget 1930 senere tilbygget mot vest med kjeller og 1.etg med bad, kjøkken og stue. Boligen er oppført på grunnmur i naturstein på eldste delen og støpt grunnmur på tilbygget del. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning, tak bygget som saltak med oppløft(ark) mot vest. Boligen er utvendig kledd om og takteking skiftet ca 2010. Innvendig er bad rehabilitert i 2012, det er også foretatt overflate oppussing i 1.etg. 2.etg er ikke oppgradert. Det er usikkerheter rundt konstruksjoner med krypkjeller og det må påregnes utbedringer. På befaringen avdekkes det enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takteking antas å være lagt om ca 2010. Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er skiftet mellom 2010 og 2017. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak og pulttak på tilbygget del. Det er tilgang til kaldtloft på eldste delen via luke i himling gang 2.etg. Takkonstruksjon tilbygget del ikke besiktet da det ikke er tilgang til denne.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med ytter og innerrammer bortsett fra 2 vinduer mot syd med isolerglass fra 1992. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er støpt platting og trapp til takoverbygget inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulver i 1.etg med laminat. Vegger med malt tapet bortsett fra trepanel på gang. Himlinger med malt trepanel og malte plater. Gulver 2.etg med malte tregulv. Vegger med malt trepanel på gang og tapet på soverom. Himlinger med malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe 2 stk en på eldste del og en til tilbygg. Det er montert vedovn på stue på eldste pipe. Pipe tilbygg ikke i bruk. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på eldste delen. Denne har tilgang via hull i mur fra kjellerom på tilbygget del. Trapp er "plass bygget" i malt treverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Bad rehabilitert 2012.

Bader har gulv med fliser og sokkelflis, vegger med våtromsplater og smatrpanel i himling. Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, benkeplate i heltre furu og laminat med beslag med oppvaskkum og skyllekum. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr med ventilator over. Det er vannfaste plater mellom over og underskap. Innredning med noe fra byggeår og noe skiftet i senere tid.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestock for røropplegg i kjeller, sannsynligvis fra 2012.(ved rehab bad). I kjeller er det inntaksledning for vann i plast med stoppekran og vannmåler. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. med ventiler i vegger. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, denne er fra 2007. Boligen varmes opp med vedfyring, panelovner på vegg og varmekabler i gulv bad. Åpent el-anlegg på vegger. Sikringsskap plassert på vegg i trappegang 2.etg dette har vippe automatsikringer. Det er røykvarsler i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det antas at det er drenert rundt bolig og at dreneringen er fra byggeår 1930. Bygningen har støpt betonggrunnmur på tilbygg mot vest og mur i naturstein utvendig murpusset på eldste delen. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber med ukjent monterings år.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

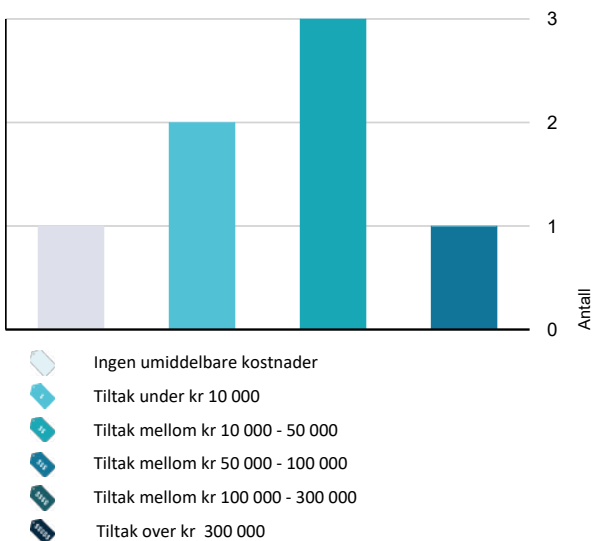
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport på bolig, Kragevikveien 155, 1860 Trøgstad. Hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand i forbindelse med omsetning av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapport bare er utført på bolighus.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1930

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygget mot vest med kjeller og 1. etg med bad, kjøkken og stue. Det antas at tilbygg er fra ca 1950.
------	---------	--

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takteking antas å være lagt om ca 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er påvist bulker i enkelte takplater på takflate mot vest.

Beslag mot vegg og under vindu mot vest må utbedres da beslag ikke tetter under vindu, her kan det komme vann inn i konstruksjonen.
Løsning med gradtenner og beslag/ takplater bør etterses og muligens utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det mangler endeløkk på takrenne mot syd/ øst dette må monteres.
Snøfangere bør monteres.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er skiftet mellom 2010 og 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres 2 klednings bord på sydvegg som bør skiftes grunnet oppsprekking i kledningsbord.
Samt noen løse bord i gavl.

Løsning med takoverbygg ved inngangsparti bør utbedres med blikk over tak så vann ikke renner inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

-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 konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltak og pulttak på tilbygget del. Det er tilgang kaldtloft på eldste delen via luke i himling gang 2.etg.
Takkonstruksjon tilbygget del ikke besiktet da det ikke er tilgang til denne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det anbefales å sette inn ventiler i gavler for god gjennomlufting. Ved eventuell isolering av takkonstruksjon på boder må lufting over skråtak etableres. (Bodrom er i dag ikke isolert.)
Det er skader på en takstol ved pipe og det kan se ut til at det har vært brann her antakeligvis fra pipe. Dette er sannsynlig en gammel skade.
Det registreres mye muse møkk på bod mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. vinduer fra byggeår med ytter og innerrammer bortsett fra 2 vinduer mot syd med isolerglass fra 1992. Ved befaring blir det foretatt funksjonstest på noen vinduer og vinduer har funksjon som tiltenkt.
Det er imidlertid viktig å merke seg at disse vinduer har dårlig isoleregrad og derfor bør det vurderes å skifte disse.

Vurdering av avvik:

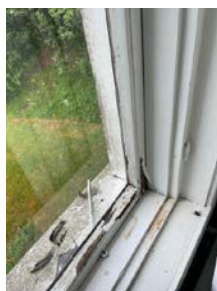
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu mot syd på kjøkken har ikke beslag på sålebensbeslag og det er her fare for vann inn i konstruksjon.
Det er behov for overflatebehandling på vinduer. Vindu på soverom mot nord mangler hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres blikk på sålebensbeslag/ vannbrett mot vest.



Vinduer bør overflatebehandles med maling/beis.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt platting og trapp til takoverbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er sprekker i støpt platting og trapp.

Det registreres råte i søyler til takoverbygg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med gulver i 1.etg med laminat. Vegger med malt tapet bortsett fra trepanel på gang. Himlinger med malt trepanel og malte plater. Gulver 2.etg med malte tregulv. Vegger med malt trepanel på gang og tapet på soverom. Himlinger med malt trepanel. Overflater med naturlig slitasje alder tatt i betraktning, det vil være naturlig med overflateoppusing ved eierskifte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2,5 cm over rommet og 2 cm på under 2 meter på trappegang. Kjøkken med 1,5 cm over rommet. Stuer med 1 cm over rom.

2.etg på trappegang med 2 cm over rommet. Soverom mot syd med 2 cm på under 2 cm knirk i gulv. Soverom mot nord med 2 cm over rommet. Det er svanker og buler i overflater 2.etg.

Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe 2 stk. en på eldte del og en til tilbygg. Det er montert vedovn på stue på eldste pipe. Pipe tilbygg ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ovn i 2 etg er koblet vekk. Her må røykrør mures igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales en kontroll av brann og feievesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på eldste delen. Denne har tilgang via hull i mur fra kjellerom på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er kun tilgang til en liten del av krypkjeller og dette blir besiktiget, resterende med lav høyde og ikke adkomst.

Det registreres mye materialer på bakke og stubbeloft som har falt ned. Det må påregnes utbedringer.

Ventilasjon er manglende eller begrenset og bør utbedres for god gjennomlufting uten døde hjørner..

Ved sluk registreres det råteskader i bunnstokk/ svill. Dette må undersøkes nærmere.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon for sopp og råte og bør ha jevnlig tilsyn. Det er viktig at krypkjeller er godt luftet for å forhindre fukt/råteskader. Det anbefales at det lages tilgang til hele konstruksjonen for jevnlig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



Det er mye organisk materiale(treverk) på bakke, dette må fjernes for å forhindre sopp og råte.



Sluk under bad er tilgjengelig fra tilbygget kjellerdel. Her registreres det råte i bunnsvill mot tilbygget del, dette bør undersøkes nærmere.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp er plassbygget i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. og en finert innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom mot syd har skader i dørblad og må utbedres. Dør til sov mot nord tar i karm. Dør til bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad rehabilitert 2012.

Bader har gulv med fliser og sokkelflis, vegger med våtromsplater og smartpanel i himling. Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson



ETASJE1 > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. (smartpanel).

Årstall: 2012

ETASJE1 > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er så og si flatt med lite eller ingen fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under dusjkabinett og var ikke mulig å besiktige på befaringen. Sluket har dårlig tilgang for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med stort dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning på 60 cm bredde med underskap med heldekkende servant, speilskap over.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredning har skader/svelling etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

ETASJE1 > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke ventilasjon ut av rommet muligens noe i tak på dusjkabinett, undertegnede kjenner ikke til denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking ikke foretatt da det er tilgang til sluk fra kjellerrom. Det blir foretatt fuktmåling mot undergulv rundt sluk med ingen unormale målinger på befaringen.

Årstall: 1930

Tilstandsrapport



KJØKKEN

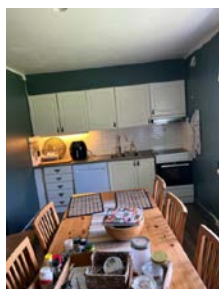
ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, benkeplate i heltre furu og laminat med beslag med oppvaskkum og skyllekum. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr med ventilator over.

Det er vannfaste plater mellom over og underskap.

Innredning med noe fra byggeår og noe skiftet i senere tid. Brukslitasje som forventet på en eldre innredning. Det anbefales å montere vannstoppventil med føler på gulv grunnet vaskemaskin på kjøkken.



ETASJE1 > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestokk for røropplegg i kjeller. sansynligvis fra 2010.(ved rehaab bad).

I kjeller er det inntaksledning for vann i plast med stoppekran og vannmåler.

Det er i kjeller lagt varmekabler på rør for å forhindre frost.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon, med ventiler i vegger.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, denne er fra 2007.

Andre installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring, panelovner på vegg og varmekabler i gulv bad.

TE 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.

Åpent el-anlegg på vegger. Sikringskap plassert på vegg i trappegang 2.etg dette har vippe automatsikringer.

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.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Det anbefales en utvidet el kontrol.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap plassert på vegg trappegang 2.etg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Det antas at det er drenert rundt bolig og at dreneringen er fra byggeår 1930.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt betonggrunnmur på tilbygg mot vest og mur i naturstein utvendig murpusset på eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noe spreker i mur mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent årstall på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber med ukjent monterings år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes pålegg om privat minirensanlegg.

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

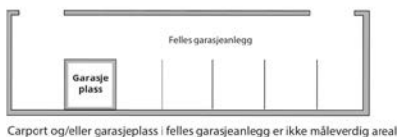
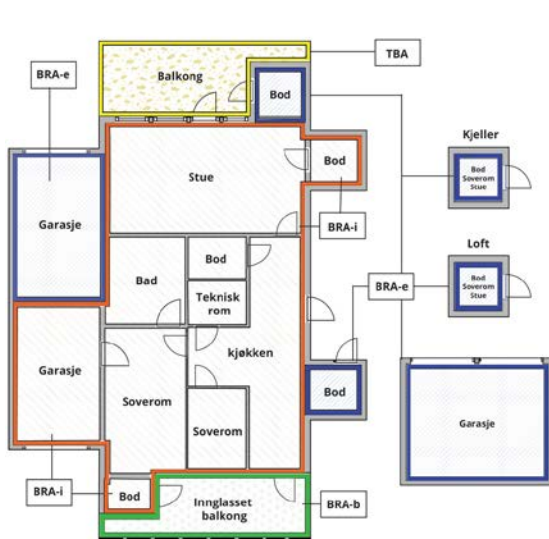
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		28		28			28
Etasje1	81			81			81
Etasje2	32			32			32
SUM	113	28					141
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2		
Etasje1	Vindfang/Trapperom , Gang , Bad , Stue , Stue 2, Kjøkken , Soverom		
Etasje2	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Ted Skansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	681	2		0	185707.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kragevikveien 155

Hjemmelshaver

Skansen Helfrid Julie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW4222>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108230113	
Selger 1 navn	
Helfrid Julie Skansen	
Gateadresse	
Kragevikveien 155	
Poststed	Postnr
TRØGSTAD	1860
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1108230113

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.

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).

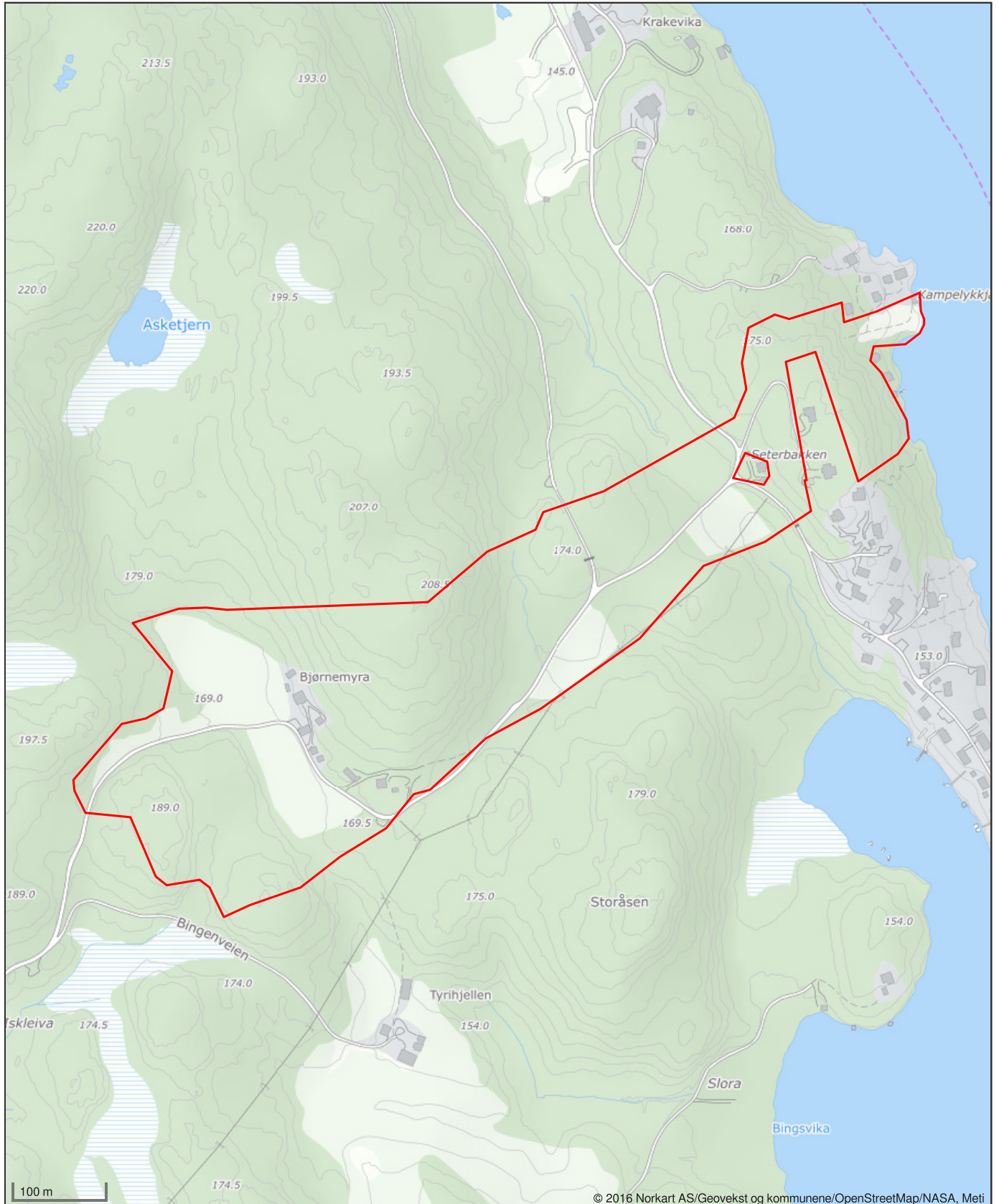
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helfrid Julie Skansen	5ebb055add056b14271b477 32ff853bb3b02833e	31.07.2023 06:37:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108230113

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

Oversiktskart for eiendom 3014 - 681/2//



Kragevikveien 155

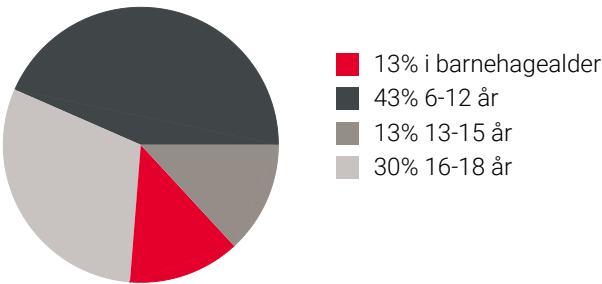
Offentlig transport

🚗 Bingen	5 min 🚗
Linje 402, 412, 467	3.1 km
🚆 Mysen stasjon	24 min 🚗
Linje R22	19.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min 🚗

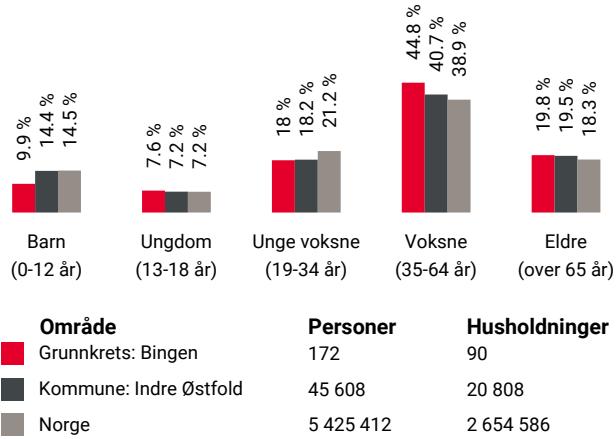
Skoler

Havnås oppvekstsenter (1-7 kl.)	10 min 🚗
55 elever, 4 klasser	8.1 km
Skjønhaug skole (1-7 kl.)	16 min 🚗
244 elever, 15 klasser	11.9 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚗
191 elever, 9 klasser	11.9 km
Mysen videregående skole	24 min 🚗
800 elever, 50 klasser	19.6 km
Askim videregående skole	29 min 🚗
850 elever, 47 klasser	30.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Havnås barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
26 barn	8.3 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år)	16 min 🚗
86 barn	12.1 km
Kirkestallen barnehage (1-5 år)	16 min 🚗
41 barn	12.2 km

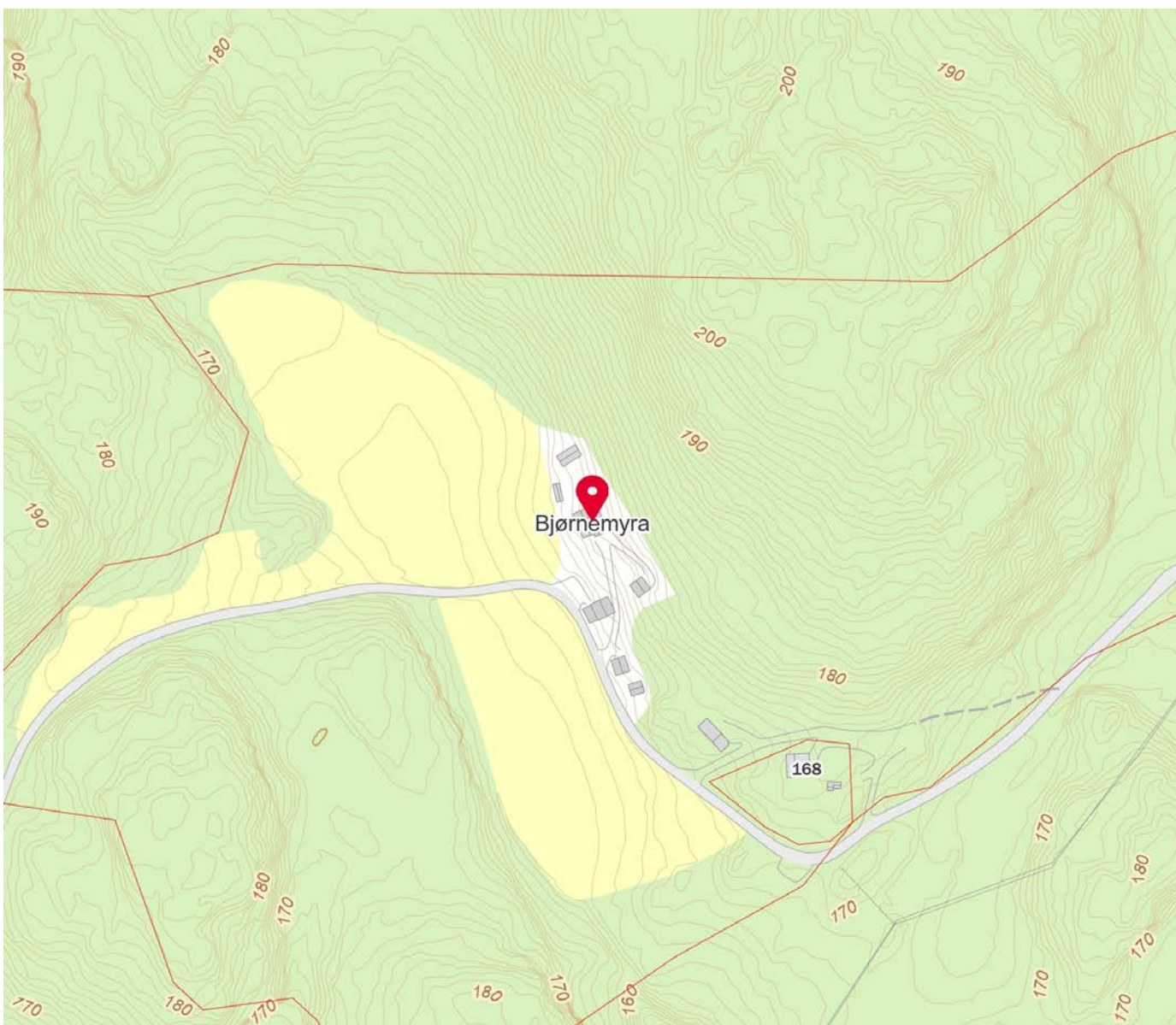
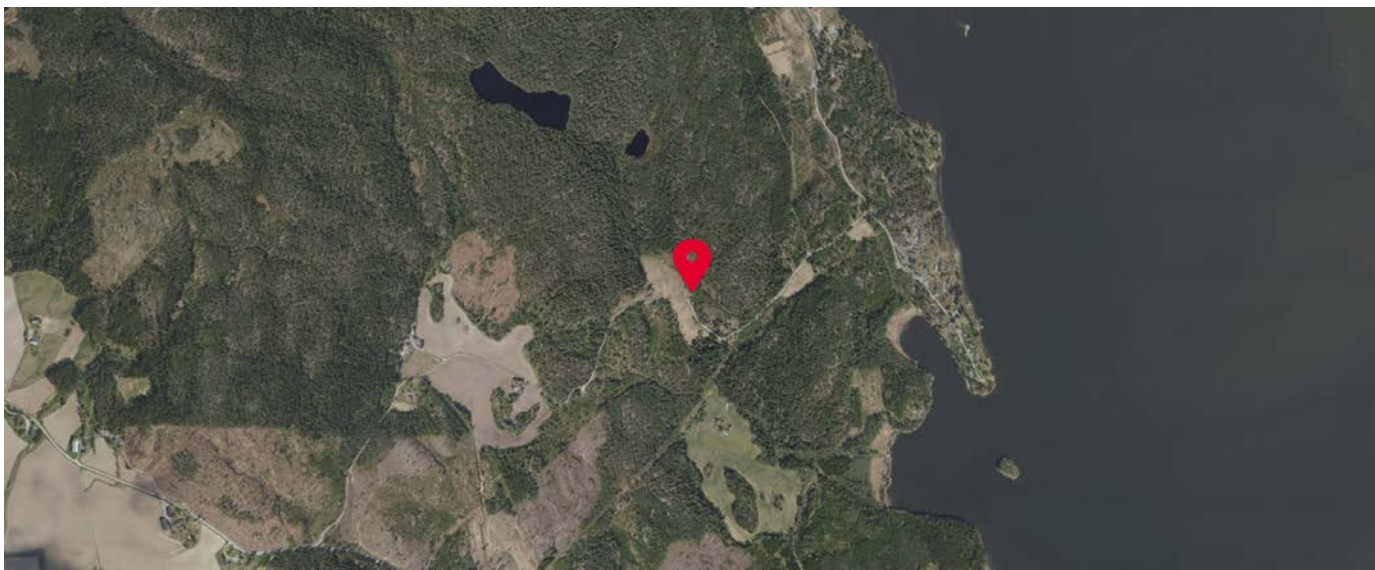
Dagligvare

Kiwi Trøgstad	15 min 🚗
PostNord	11.5 km
Bunnpris Trøgstad	15 min 🚗
Post i butikk, PostNord	11.7 km

Sport

🏀 Havnås skole	11 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	8.3 km
⚽ Plassen gressbane	14 min 🚗
Fotball	10.5 km
🏊 Sporty Fitness	15 min 🚗
🏊 Family Sports Club Mysen	22 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kragevikveien 155
1860 TRØGSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Oppdragsnummer:** 1108230113**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

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:

12.06.2024

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