

aktiv.



Brødrene Olsens vei 42, 1870 ØRJE

**Ørje - Bolig med idyllisk  
beliggenhet, vakker utsikt over  
Helgetjern.**





Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 581 640,-  
**Selger:** Eline Krog Ødegaard

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 63/63 kvm  
**Tomtstr.:** 838.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 17  
Gnr. 94, bnr. 171  
**Oppdragsnr.:** 1108240156

# Ørje - Bolig med idyllisk beliggenhet, vakker utsikt over Helgetjern.

Vi har gleden av å presentere denne koselige eiendommen på Ørje. Meget attraktiv beliggenhet med gangavstand til alt. Nydelig utsikt over Helgetjern. Flotte turområder, rett utenfor døren.

Innhold:

1. etg.: Stue, kjøkken, entré, trapperom, gang, 3 soverom. Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>.

Kjeller: Vaskekjeller, kryprom.

Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd.

Frittliggende garasjebygg, med garasjedel på 36 m<sup>2</sup> og innredet bod på 11 m<sup>2</sup>.

Gangavstand til sentrum, med butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, skole, barnehage, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 63 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 63 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

838.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 838,6 m<sup>2</sup>. Flat tomt, med beliggenhet mot Helgetjern. Opparbeidet med plenareal og noe beplantning.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 700 m fra Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølens skianlegg og mange fine



turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i område med boliger, butikker og næringsbygg etc.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bolig med 1. etasje. Bygningen har betong grunnmur og lettklinkblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål -/ aluminiumsplater. Alder for taktekingen er ukjent, men kan relateres til ombygging rundt 1989. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/ energiglass fra 1989 og 1990

### **Verditakst**

Kr 2 500 000

### **Innhold**

1. etg.: Stue, kjøkken, entré, trapperom, gang, 3 soverom. Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>.

Kjeller: Vaskekjeller, kryprom.

Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd

Frittliggende garasjebygg, med garasjedel på 36 m<sup>2</sup> og innredet bod på 11 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

UTVENDIG

Takteking:

Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Alder for taktekingen er ukjent, men kan relateres til ombygging rundt 1989. Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/Loft

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Levetid stålplater over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Påvist dels avflassing/korrosjon på plater, som er tegn/indikasjon på elde.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Nedløp og beslag:

Pipe er delvis beslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og plast.

TG 2: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

#### Veggkonstruksjon:

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

TG 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i spredte bord, ellers påvis dels værslitt trevirke. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i gavlvegg samt luke i himling i gang. Lagret en god del innbo på loft, inspeksjon er derfor noe mangelfull. Punktet må sees i sammenheng med taktekking

TG 2: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Også påvist fuktskjolder og muggsopp rundt gjennomføringer i taket (ikke fuktig på befaringdagen). Påvist spor av mus på loftet, som følge av for dårlig utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør foretas



gjennomgang av musetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket. Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1989 og 1990.

TG 3: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Påvist tegn til kondensering på vindusglass. For å unngå kondens bør boligen ventileres tilstrekkelig samt at romtemperaturen holdes så konstant som mulig. Det anbefales en uavbrutt romtemperatur på 21 grader og en relativ fuktighet på ca. 40% i rommet. I dette klimaet har man neppe problemer med kondens på vindusrutene.

Påvist råteskade i ett vindu.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Vegger er glasset inn, hvor overdel er skyvbare felt. Ellers er det montert belysning, varmeovner og stikkontakt.

TG 2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen, trolig som følge av for dårlig fundamentering under pilarer/underdimensjonerte materialer. Påvist dels værslitt trevirke på gulvbord, som bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

Overflater:

1. etasje:

Gulv: Belegg, laminat og tregulv.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

TG 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad

3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 40 mm avvik i kjøkkenet, lokalt ble det målt 25 mm over 2 meter i samme rom. Ellers ble det målt mellom 20 - 28 mm avvik i rommene.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue.

TG 3: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er delvis kledd inn med brennbart materiell. En pipe eller brannmur skal ikke tildekkes med brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 3: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. Påvist sprekker i betongdekket i kjeller. Opplyst at det ved noen anledninger/flom kommer vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

TG 3: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Synlig tilsig av fukt/vann til krypkjeller langs fjell, også påvist noe høyt fuktinnhold i trevirke ved fuktmåling, tegn på høy luftfuktighet i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Takstmannen anbefaler at det gjøres tiltak for å forsøke å lede vannet bort fra krypkjeller. Eventuelt bør det settes inn en rotasjonsavfukter. Rotasjonsavfuktere, også kalt absorpsjonsavfuktere, virker ved at det blåses luft gjennom en sentrifuge med kiselgel som absorberer fukten. På den måten vil den fuktige luften blåse gjennom et filter og kommer ut av bygget som vanddamp. Rotasjonsavfuktere er som regel litt dyrere en kondensavfuktere, men til gjengjeld fungerer den både vinter og sommer. Rotasjonsavfuktere er gjerne den beste måten å få ut høy luftfuktighet av kjellere/krypkjellere o.l.



Innvendige trapper:

Trapp av tre til kjeller.

TG 3: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vaskekjeller:

Vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin.

TG 3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke bygget som våtrom med sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

Bad:

Eldre bad, med belegg på gulvet og malt våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Radiatorovner på veggen varmer opp rommet. Rommet ventileres naturlig via ventil i himling.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

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

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Eldre kjøkken med slette malte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenk i rustfritt stål med vaskekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

TG 2: Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder for opplegg er ukjen, men eldre (før 1990).

TG 2: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Alder er ukjent, men fra før 1990.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Ventilasjon

TG 2: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Påvist tegn til kondensering på innvendige vinduer, som er indikasjon på for dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

#### Varmesentral:

Det er installert oljefyr, plassert i kjeller, fra 1988. Opplyst at fyr er ombygget til biodiesel, ikke fremvist dokumentasjon på dette.

TG 2: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres service på anlegget. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller, eldre type.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### Vannbåren varme:

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg:



Sikringsskap med automatiske sikringer.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvenser/tiltak: Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet elkontroll på det elektriske anlegget.

#### TOMTEFORHOLD

Drenering:

Ukjent drenefunksjon, kun synlig drenering rundt deler av boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 3: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. - Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil dreneffekt kunne være forventbart. Påvist tilsig av vann til krypkjeller. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Ikke registrert toppliste på grunnmursplast. Ihht. byggforskeren "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betong grunnmur og lettklinkblokker.

TG 2: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Påvist noe sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Terrengforhold

Flat tomt.

TG 2: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Terreng har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Ukjent alder og tilstand på utvendige rør, basert på inspeksjon, ser det ut til at disse er over 25 år.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes.

Oljetank:

Oljetank er plassert i krypkjeller. Opplyst at denne inneholder bioolje (ikke fremvist dokumentasjon).

TG 2: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere kontroll må foretas.

Garasje:

Oppført 1989.

Frittliggende garasjebygg, med garasjedel på 36 m<sup>2</sup> og innredet bod på 11 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er i tre, type saltak, tekket med takplater. Adkomst via to vippeporter og gangdør. Dels skjevheter i konstruksjon. Sprekker i dekket. Ikke vurdert tilstand.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.



**Parkering**

På egen gårds plass, samt i garasje.

**Radonmåling**

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

## Energi

**Oppvarming**

Vedovn i stue.

Det er installert oljefyr fra 1988, plassert i kjeller.

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr.

Pålegg fra Brannvesenet: Mangler trinn på taket til skorstein.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 168

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Avløp, feiing, vann og renovasjon er inkludert i kommunale avgifter. Lav eiendomskatt, må påregnes høyre.

Vannavgift etter måler.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 891

**Eiendomsskatt år**

2023

**Info formuesverdi**

Formueverdi kr. 219.544,- år 2022. Denne verdien er lav og må påregnes bli høyre.

**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 94, bruksnummer 17 i Marker kommune. Gårdsnummer 94, bruksnummer 171 i Marker kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3122/94/17:

14.04.1994 - Dokumentnr: 2186 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:94 Bnr:4

29.11.1995 - Dokumentnr: 6276 - Grensejustering

29.11.1995 - Dokumentnr: 6276 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 402991 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:94 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 836496 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:94 Bnr:171

16.07.1966 - Dokumentnr: 2000 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1949 - Dokumentnr: 401185 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3122 Gnr:94 Bnr:4

11.07.1961 - Dokumentnr: 401909 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3122 Gnr:94 Bnr:38

16.03.1994 - Dokumentnr: 1598 - Grensejustering  
Overført 183,8 m2 fra gnr. 94/14 til gnr. 94/12  
Overført 22,5 m2 fra gnr. 94/17 til gnr. 94/12  
Overført 27,1 m2 fra gnr. 94/12 til gnr. 94/17  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1994 - Dokumentnr: 1602 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0119 Gnr:94 Bnr:164  
Veigrunn

07.05.1996 - Dokumentnr: 2481 - Grensejustering  
Overført areal mellom Gnr. 94 bnr. 17 og Gnr. 94 bnr. 12  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1996 - Dokumentnr: 2481 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1655460 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0119 Gnr:94 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 834646 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3013 Gnr:94 Bnr:17

3122/94/171:  
14.04.1994 - Dokumentnr: 2186 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3122 Gnr:94 Bnr:4



29.11.1995 - Dokumentnr: 6276 - Grensejustering

29.11.1995 - Dokumentnr: 6276 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 402991 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0119 Gnr:94 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 836496 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3013 Gnr:94 Bnr:171

16.07.1966 - Dokumentnr: 2000 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1949 - Dokumentnr: 401185 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3122 Gnr:94 Bnr:4

11.07.1961 - Dokumentnr: 401909 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3122 Gnr:94 Bnr:38

16.03.1994 - Dokumentnr: 1598 - Grensejustering  
Overført 183,8 m2 fra gnr. 94/14 til gnr. 94/12  
Overført 22,5 m2 fra gnr. 94/17 til gnr. 94/12  
Overført 27,1 m2 fra gnr. 94/12 til gnr. 94/17  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1994 - Dokumentnr: 1602 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0119 Gnr:94 Bnr:164  
Veigrunn

07.05.1996 - Dokumentnr: 2481 - Grensejustering  
Overført areal mellom Gnr. 94 bnr. 17 og Gnr. 94 bnr. 12  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1996 - Dokumentnr: 2481 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1655460 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0119 Gnr:94 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 834646 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3013 Gnr:94 Bnr:17

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Byggemeldt:

Bruksendring til bolig 2009, tilbygg til garasje 2004, tilbygg 1991, tilbygg 1988, oppføring garasje 1988, tilbygg 1986.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner: Kommuneplan Marker kommune 2005-2017- Plantype:  
Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse  
22.11.2005.

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/  
200501\\_Bestemmelser\\_og\\_planbeskrivelse.pdf](https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser_og_planbeskrivelse.pdf)

Arealbruk: Tettbebyggelse,Nåværende.

Kommunedelplaner:

Navn: Kommunedelplan Ørje 2007-2019. Plantype: Kommunedelplan. Status Endelig  
vedtatt arealplan. Ikrafttredelse :18.12.2007. Bestemmelser : [https://  
www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001\\_Bestemmelser\\_og\\_retningslinjer](https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser_og_retningslinjer)

egengodkjent.pdf. Arealbruk: Boligområde,Nåværende  
Delareal : Arealbruk Friområde, Nåværende.

Reguleringsplaner:

19860001 - Navn E-18 gjennom Ørje- Plantype Eldre reguleringsplan. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.08.1986. Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/20/19860001\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/20/19860001_Bestemmelser.pdf). Delarealer Delareal 5 m. Formål Offentlig friområde. Formål Unyansert formål Utdyp. Vann Delareal 687 m

Formål Boliger - Id 20110003 - Navn E18 Ørje S - Riksgrensen. Plantype Detaljregulering. Status Endelig vedtatt arealplan. Krafttredelse 19.11.2013. Delarealer Delareal 145 m Formål Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn o\_VG.

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,00))

81 640,- (Omkostninger totalt)

2 581 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 81 640

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 21.500,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tone Johnsrud  
Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

Aktiv Askim AS, Storgaten 2  
1850 Mysen  
Tlf: 698 99 157

### **Salgsoppgavedato**

28.08.2024







































# 1. Etasje



























































































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Brødrene Olsens vei 42, 1870 ØRJE  
 MARKER kommune  
 # gnr. 94, bnr. 17

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 13975-2438

Referansenummer: JA7356

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bolig med 1. etasje. Bygningen har betong grunnmur og lettklinkblokker. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekingen er ukjent, men kan relateres til ombygging rundt 1989. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1989 og 1990.

Bolig fremstår med nøktern standard på innredninger og utstyr. Eldre kjøkken med slette malte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenk i rustfritt stål med vaskekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin. Eldre bad, med belegg på gulvet og malt våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, speil og belysning, dusjkabinett samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

### Enebolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Vegger er glasset inn, hvor overdel er skyvbare felt. Ellers er det montert belysning, varmeovner og stikkontakt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:  
Gulv: Belegg, laminat og tregulv.  
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.  
Himlinger: Panel.

Trapp av tre til kjeller.  
Boligen har malte, profilerte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad, med belegg på gulvet og malt våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Radiatorovner på veggen varmer opp rommet. Rommet ventileres naturlig via ventil i himling.

Vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkken med slette malte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenk i rustfritt stål med vaskekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Naturlig ventileringa av bolig.

Oppvarming:  
Vedovn i stue.

Det er installert oljefyr fra 1988, plassert i kjeller.  
Radiatorovner tilkoblet sentralfyr.

Annet:  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller, eldre type.  
Sikringskap med automatiske sikringer.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 838,6 m<sup>2</sup>. Flat tomt, med beliggenhet mot Helgetjern. Opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Parkering skjer i gårds plass samt garasje.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Foreligger ikke/ikke fremvist brukstillatelse.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



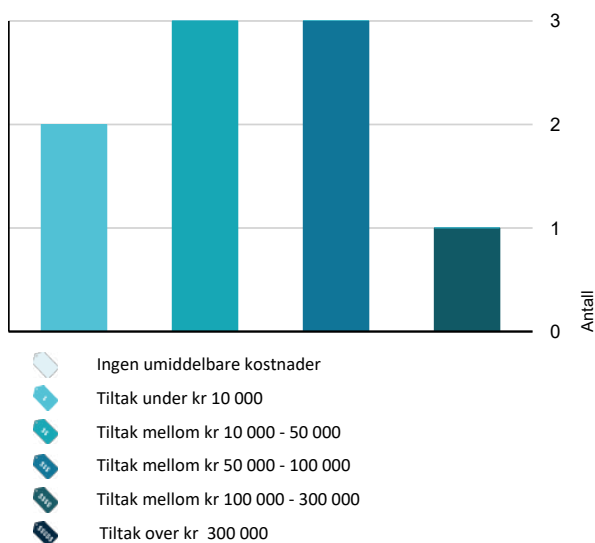
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOG

### Byggeår

1950

### Kommentar

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

### Tilbygg / modernisering

2009	Bruksendret	Bruksendret fra fritidsbolig til bolig i 2009.
1988	Tilbygg	
1991	Tilbygg	

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Alder for taktekkingen er ukjent, men kan relateres til ombygging rundt 1989.

#### Vurdering av avvik:

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

- Levetid stålplater over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Påvist dels avflassing/korrosjon på plater, som er tegn/indikasjon på elde.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Pipe er delvis beslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i spredte bord, ellers påvis dels værslitt trevirke.

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Andre tiltak:

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



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i gavlvegg samt luke i himling i gang.

Lagret en god del innbo på loft, inspeksjon er derfor noe mangelfull.

### Vurdering av avvik:

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

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Også påvist fuktskjolder og muggsopp rundt gjennomføringer i taket (ikke fuktig på befaringsdagen).

- Påvist spor av mus på loftet, som følge av for dårlig utvendig tetting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Vinduer

Vinduer har rammer og karmene av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1989 og 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist tegn til kondensering på vindusglass. For å unngå kondens bør boligen ventileres tilstrekkelig samt at romtemperaturen holdes så konstant som mulig. Det anbefales en uavbrutt romtemperatur på 21 grader og en relativ fuktighet på ca. 40% i rommet. I dette klimaet har man neppe problemer med kondens på vindusrutene.

- Påvist råteskade i ett vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, fra 1989.

- Dør fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Vegger er glasset inn, hvor overdel er skyvbare felt. Ellers er det montert belysning, varmeovner og stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen, trolig som følge av for dårlig fundamentering under pilarer/underdimensjonerte materialer.

- Påvist dels værslitt trevirke på gulvbord, som bærer preg av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater



# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Gulv: Belegg, laminat og tregulv.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 40 mm avvik i kjøkkenet, lokalt ble det målt 25 mm over 2 meter i samme rom. Ellers ble det målt mellom 20 - 28 mm avvik i rommene.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 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.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

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

- Pipe er delvis kledd inn med brennbart materiell. En pipe eller brannmur skal ikke tildekkes med brennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Påvist sprekker i betongdekket i kjeller.
- Opplyst at det ved noen anledninger/flom kommer vann inn i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

- Synlig tilsig av fukt/vann til krypkjeller langs fjell, også påvist noe høyt fuktinnhold i trevirke ved fuktmåling, tegn på høy luftfuktighet i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



# Tilstandsrapport

- Takstmannen anbefaler at det gjøres tiltak for å forsøke å lede vannet bort fra krypkjeller. Eventuelt bør det settes inn en rotasjonsavfukter. Rotasjonsavfuktere, også kalt absorpsjonsavfuktere, virker ved at det blåses luft gjennom en sentrifuge med kiselgel som absorberer fukten. På den måten vil den fuktige luften blåse gjennom et filter og kommer ut av bygget som vanndamp. Rotasjonsavfuktere er som regel litt dyrere en kondensavfuktere, men til gjengjeld fungerer den både vinter og sommer. Rotasjonsavfuktere er gjerne den beste måten å få ut høy luftfuktighet av kjellere/krypkjellere o.l.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte dører.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

## TG 3 Generell

Vaskekjeller, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

- Ikke bygget som våtrom med sluk og tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Eldre bad, med belegg på gulvet og malt våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Radiatorovner på veggen varmer opp rommet. Rommet ventileres naturlig via ventil i himling.

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



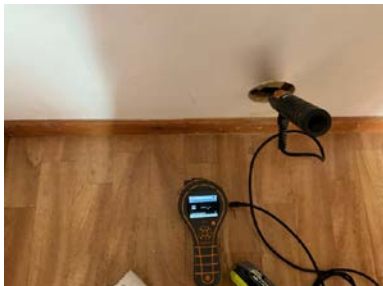
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med slette malte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskbenk i rustfritt stål med vaskekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
- Alder for opplegg er ukjen, men eldre (før 1990).

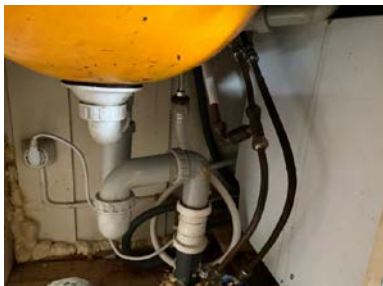
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
- Alder er ukjent, men fra før 1990.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

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

- Påvist tegn til kondensering på innvendige vinduer, som er indikasjon på for dårlig ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert oljefyr, plassert i kjeller, fra 1988.  
- Opplyst at fyr er ombygget til biodiesel, ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller, eldre type.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Radiatorovner tilkoblet sentralfyr.

Årstall: 1988

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

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

## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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 - Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.**

## **TG 0** Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler: Ja.  
Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

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

Ukjent drenefunksjon, kun synlig drenering rundt deler av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drene svikt kunne være forventbart. Påvist tilsig av vann til krypkjeller.  
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.  
- Ikke registrert topplst på grunnmursplast. Ihht. byggforskriften "Utvendig fuksikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplaten".

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur og lettklinkblokker.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Terrenghold

Flat tomt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent alder og tilstand på utvendige rør, basert på inspeksjon, ser det ut til at disse er over 25 år.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Oljetank

# Tilstandsrapport

Oljetank er plassert i krypkjeller. Opplyst at denne inneholder bioolje (ikke fremvist dokumentasjon).

**Vurdering av avvik:**

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

**Konsekvens/tiltak**

- Ytterligere kontroll må foretas.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1989

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Frittliggende garasjebygg, med garasjedel på 36 m<sup>2</sup> og innredet bod på 11 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er i tre, type saltak, tekket med takplater.

Adkomst via to vippeporter og gangdør.

- Dels skjevheter i konstruksjon.
- Sprekker i dekket.
- Ikke vurdert tilstand.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Entré, Trapperom, Gang, Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Kryperom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 47 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

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

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>	<b>Markedsverdi</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kr 2 700 000</b>		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 500 000</b>

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Blåbærstien 17 ,1870 ØRJE 110 m <sup>2</sup> 1993 3 sov		3 000 000	0	0	0	27 273
2 Kilebuveien 57 ,1870 ØRJE 92 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	18-10-2020	2 150 000	2 150 000	0	2 150 000	23 370
3 Solbakkveien 14 ,1870 ØRJE 155 m <sup>2</sup> 1955 4 sov	28-01-2024	3 190 000	3 100 000	0	3 100 000	20 000
4 Lilleveien 31 ,1870 ØRJE 118 m <sup>2</sup> 0 3 sov	02-06-2024	2 450 000	2 350 000	0	2 350 000	19 915
5 Televeien 2 ,1870 ØRJE 156 m <sup>2</sup> 1968 4 sov	19-06-2024	3 490 000	3 100 000	0	3 100 000	19 872
6 Blåbærstien 35 ,1870 ØRJE 180 m <sup>2</sup> 2005 5 sov	31-10-2023	3 300 000	3 200 000	0	3 200 000	17 778
7 Åsveien 13 ,1870 ØRJE 219 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	13-04-2023	4 000 000	3 875 000	0	3 875 000	17 694

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>310 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 710 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63			63	
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>63</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Vaskekjeller, Kryperom		

### Kommentar

- Takhøyde i kjeller ble målt til ca. 1,8 meter, og er ikke måleverdig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Foreligger ikke/ikke fremvist brukstillatelse.

#### 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:* - Takhøyde i deler av boligen er målt til rett under 2,0 meter. Dette er under krav i byggt teknisk forskrift.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			

**SUM BRA** 47

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*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	63	0
Garasje	0	47



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	94	17		0	838.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brødrene Olsens vei 42

### Hjemmelshaver

Ødegaard Eline Krog

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 700 m fra Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølen skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 838,6 m<sup>2</sup>. Flat tomt.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/JA7356>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240156	
<b>Selger 1 navn</b>	
Eline Krog Ødegaard	
<b>Gateadresse</b>	
Brødrene Olsens vei 42	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ØRJE	1870
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240156

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det kan komme inn vann i kjelleren ved flom.

Initialer selger: EKØ

1

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



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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Krog Ødegaard	cf9b46032bd821b022c103e 2b4acee19db6ea75c	05.07.2024 10:18:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

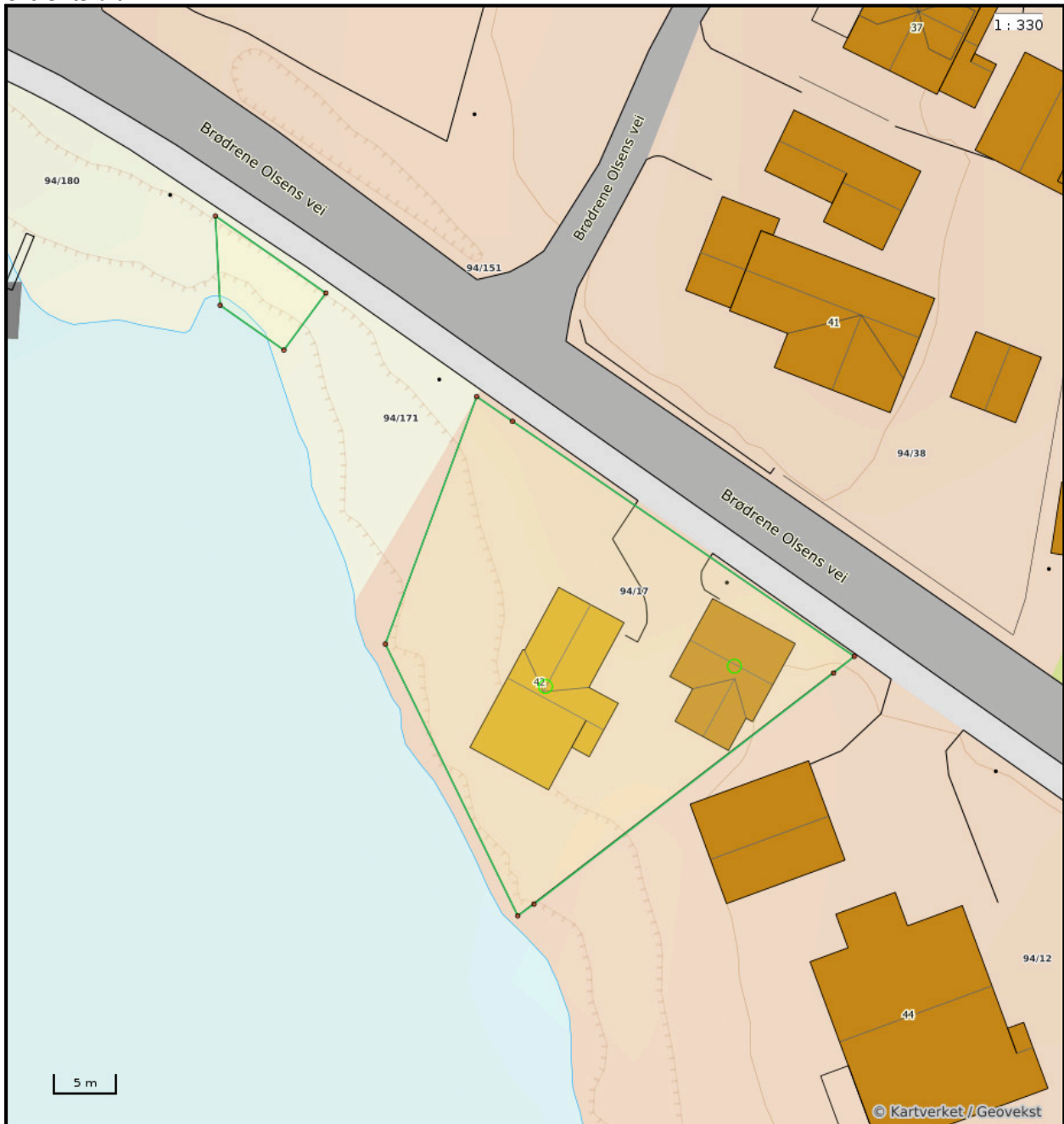
Document reference: 1108240156

- 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>

Matrikkelkart

Kommune Marker KNR 3122 - GNR 94 / BNR 17 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

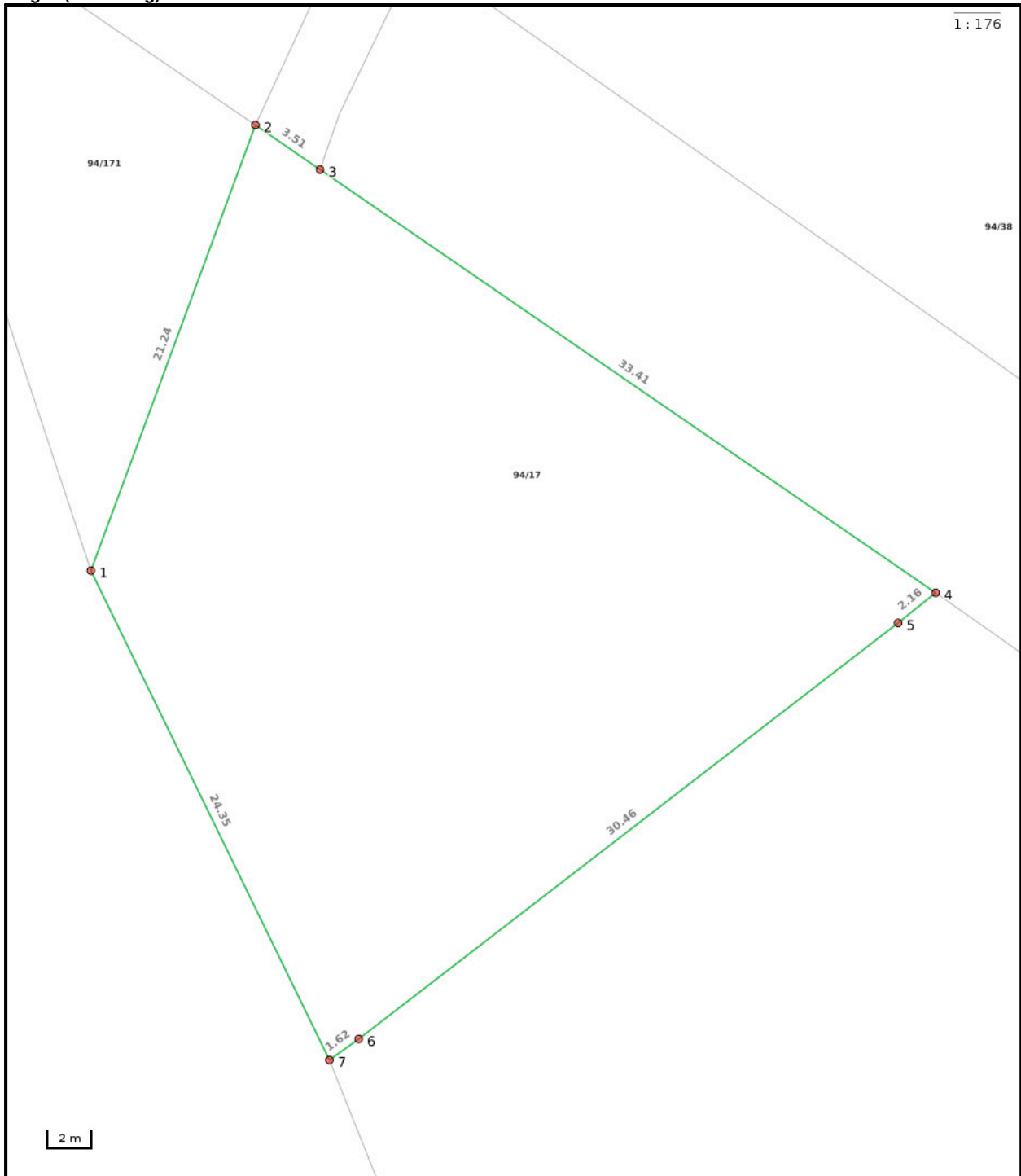
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 789,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

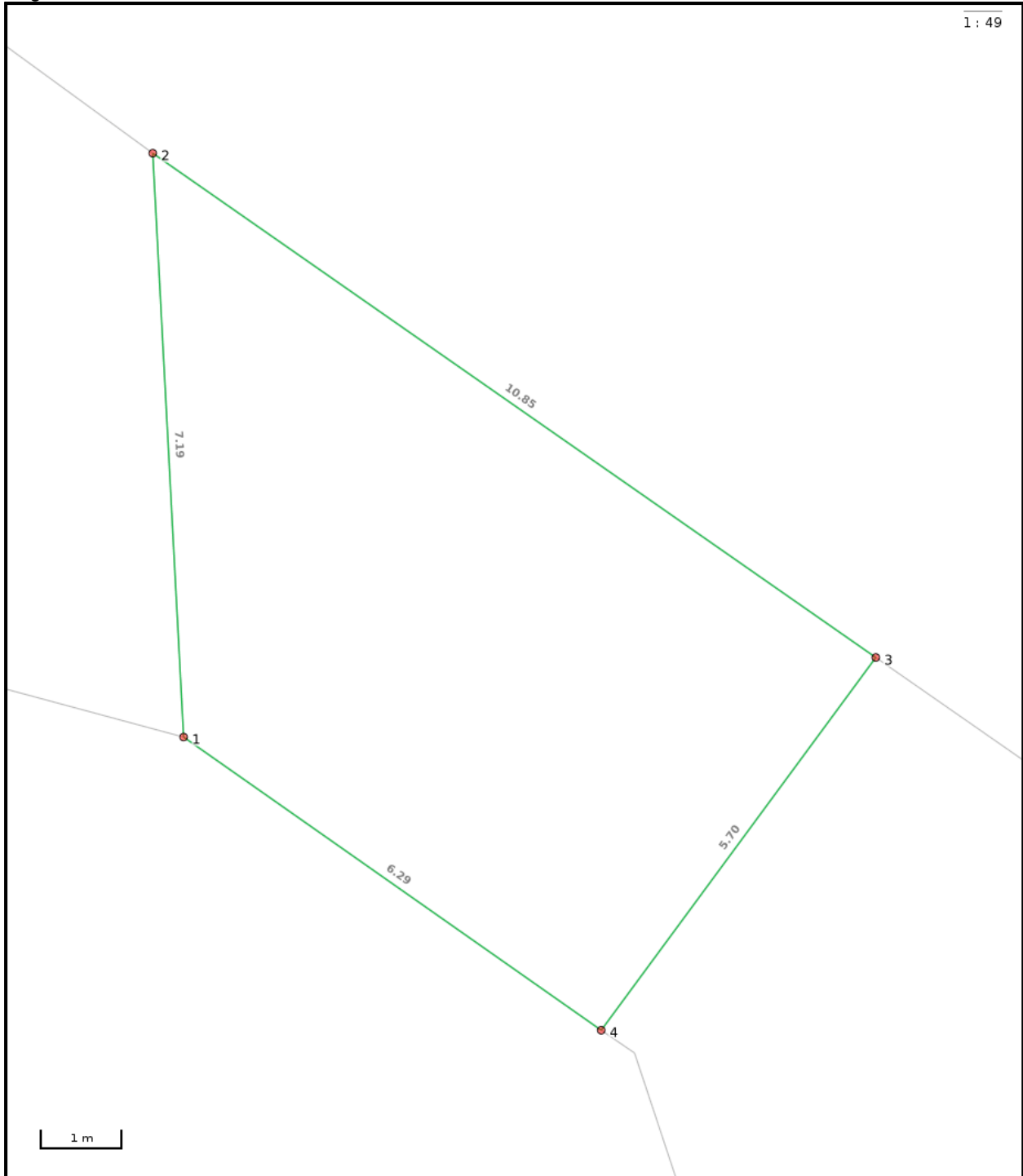
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 489,24	651 054,84	21,24m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 596 509,75	651 060,37	3,51m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 596 508,03	651 063,43	33,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 596 491,66	651 092,56	2,16m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 596 490,16	651 091,00	30,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 596 469,46	651 068,65	1,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 596 468,40	651 067,43	24,35m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



**Teig 2**

1 : 49



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 48,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 515,22	651 039,12	7,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 596 522,34	651 038,10	10,85m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 596 516,96	651 047,52	5,70m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 596 512,08	651 044,57	6,29m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 94, Bruksnr 17	<b>Kommune:</b>	3122 Marker
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	107 Kilebu
Veiadresse:	Brødrene Olsens vei 42, gatenr 1233	<b>Valgkrets:</b>	1 Marker
	1870 Ørje	<b>Kirkesogn:</b>	2030207 Marker
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Sørstrand	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	2
<b>Etableringsdato:</b>	12.07.1949	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	838,6 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3122/94/17	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3122/94/17	0,0
Kartforretning	Forretning: 01.12.1995 Matrikkelført:		Mottaker	3122/94/17	790,1
Grensejustering	Forretning: 31.01.1994 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3122/94/12 3122/94/17	-27,1 27,1
Grensejustering	Forretning: 31.01.1994 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3122/94/17 3122/94/12	-22,5 22,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 26.01.1994 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3122/94/17 0119/94/164	-261,3 261,3
Skylddeling	Forretning: 11.07.1961 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3122/94/17 3122/94/38	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 12.07.1949 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3122/94/4 3122/94/17	0,0 0,0



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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brødrene Olsens vei 42	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	147091176		Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Ombygging****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brødrene Olsens vei 42	H0101	Bolig	63,0	Kjøkken	5	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	15.06.2009
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	72,0	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	72,0	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr / løpenr:	147091176 / 1			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Per Ivar Huse

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Ombygging****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:	15.06.2009
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr / løpenr:	147091176 / 2			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

#### Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Per Ivar Huse

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

#### Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

##### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

##### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.05.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.02.1989
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.03.1989
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	6373852			Antall etasjer:	1

##### Etasjeopplysninger:

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

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



# Nabolagsprofil

Brødrene Olsens vei 42

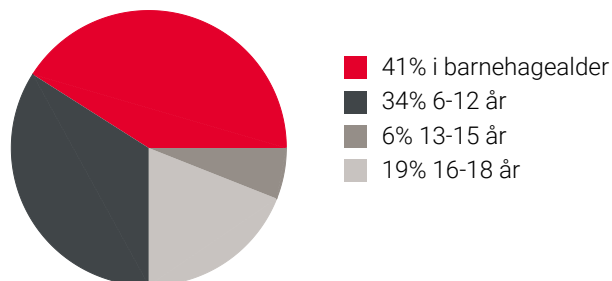
## Offentlig transport

Ørje busstorg	10 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		0.7 km
Mysen stasjon	22 min	🚆
Linje R22		23.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min	🚆

## Skoler

Marker skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
379 elever, 20 klasser		0.7 km
Mysen videregående skole	22 min	🚆
800 elever, 50 klasser		26.1 km
Askim videregående skole	28 min	🚆
850 elever, 47 klasser		35.1 km

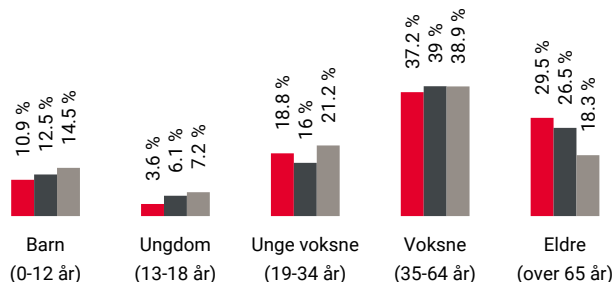
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kilebu	443	229
Kommune: Marker	3 578	1 885
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tussilago barnehage (0-5 år)	12 min	🚶
50 barn		0.8 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	23 min	🚶
65 barn		1.6 km
Øymark barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
25 barn		7.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Ørje	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		0.4 km
Rema 1000 Ørje	6 min	🚶
Søndagsåpent		0.4 km

## Sport

Helgetjern Øst, ballbenge	7 min	🚶
Ballspill		0.5 km
Markerhallen	9 min	🚶
Aktivitetshall		0.7 km
Family Sports Club Ørje	10 min	🚶



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 risikopplysninger 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Brødrene Olsens vei 42  
1870 ØRJJE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tone Johnsrud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 907 75 346  
**E-post:** tone.johnsrud@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre