

aktiv.



Åsveien 11A, 1870 ØRJE

**Ørje - Bolig modernisert i 2011  
med utleieleilighet. Dobbel  
garasje.**





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 4 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 142 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 092 890,-  
**Selger:** Kjetil Krog

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 175/175 kvm  
**Tomtstr.:** 1252 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 50  
**Oppdragsnr.:** 1108240186

# Ørje - Bolig modernisert i 2011 med utleieleilighet. Dobbel garasje.

Vi har gleden av å presentere denne boligen på Ørje.

Det ble gjort en større modernisering i 2011 med bl.a. etterisolering og nye overflater både ute og inne. Nye våtrom og kjøkken  
Romlig tomt. Gårdsplass belagt med betong/ belegningsstein.  
Granittblokker som trapp og støttemur i terreng.

Innhold:

1. etasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Underetasje:

Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, teknisk rom.

Dobbelt garasje fra år 2011.

Beliggenhet:

Attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum, med bank, post, idrettshall, butikker, spisesteder, skole, barnehage, etc. Meget barnevennlig. Avstand til Oslo ca. 85 km og til Sverige ca. 7 km. Kommunen har mange fine badeplasser å by på, bl.a. ved Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Kort vei til fine turområder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	67
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	84

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 175 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 175 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> U. etg.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1252 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med et areal på 1252m<sup>2</sup> i følge Eiendomsverdi.no. Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantning. Gårdsplass og biloppstillingsplass belagt med betong belegningsstein. Granittblokker som trapp og støttemur i terreng, Noe asfaltering i overgang mellom belegningsstein og terreng.

### Beliggenhet

Fin beliggenhet med gangavstand til sentrum. Det er gangavstand til sentrum, med bank, post, idrettshall, butikker, spisesteder, skole, barnehage, etc. Ørje kan by på et rikt kulturliv og da spesielt om sommeren. Avstand til Oslo ca. 85 km og til Sverige ca. 7 km. I Tøckfors, Sverige, finner man kjøpesenter med alt av butikker man kan tenke seg. Det er fine oppvekstvilkår for barn og ungdom på Ørje. Det er mange fine turområder. Kommunen har mange fine badeplasser å by på, bl.a. ved Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. I disse vassdragene er det også et eldorado for padling. Her finner du



naturperler på rad og rekke. Ørje og Marker kommune må oppleves, særlig på sommerstid er det idyll mange steder i bygda, hvor man kan finne ro i kropp og sjel.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Per Kristian Låche

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Det ble gjort en større modernisering i 2011 med etterisolering og nye overflater både ute og inne. Nye våtrom og kjøkken i 2011. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Foliebelagte stålrenner og beslag  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er lektet ut med 7 cm og isolert med mineralull + vindsperre. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse mot syd i 1.etg med utgang fra kjøkken og med betong trapp til terreng. Den er utført i betong søyler, dekke og trapp til terreng. Rekkverk i stål. Trapp i terreng mot nord for huset, trapp til hovedinngang 1.etg med granitt og belegningsstein. Trapp av trykkimpregnerte materialer til terrasse.

#### **Verditakst**

Kr 5 500 000

#### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad , 2 soverom.

Underetasje:

Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, teknisk rom.

Dobbelt garasje fra år 2011.

#### **Standard**

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er lektet ut med 7 cm og isolert med mineralull + vindsperre. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke krysslufting bak kledning, det er benyttet 1"2" som luftelokter, noe som lite lufting i forhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det kan oppstå noe kondens grunnet begrenset lufting. Denne lektertypen er benyttet siden 1970-tallet uten at det har vært et problem med denne utførelsen.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Punktet må sees i sammenheng med Taktek.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er lektet ut med 7 cm og isolert med mineralull + vindsperre. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke krysslufting bak kledning, det er benyttet 1"2" som luftelokter, noe som lite lufting i forhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det kan oppstå noe kondens grunnet begrenset lufting. Denne lektertypen er benyttet siden 1970-tallet uten at det har vært et problem med denne utførelsen.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse mot syd i 1. etg med utgang fra kjøkken og med betongtrapp til terreng. Den er utført i betong søyler, dekke og trapp til terreng. Rekkverk i stål.

TG 2: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte panel plater.  
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og det er montert stålrør innvendig i år 2023. Det er vedovn med glass dører i begge etasjer. Sotluke/feieluke er plassert i underetasjen, ved feiing av pipe blir det lagt stål plate på gulvet.

VÅTROM

Bad 1. etg.:

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad u. etg.:

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG 2: Det har vært montert glassvegger før det ble installert dusjkabinett så det er hull etter skruer som ble brukt til montering av disse.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er usikkert hvor godt tettingen er utført i skruehull og om dette påvirker tetteskiktet av veggen.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

TG 2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ca. 20mm fra topp terskel til topp sluk noe som er ca. 5mm for lavt i forhold til forskriftene.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt:



Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

TG 2: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusj kabinett så det må demonteres front deksel på kabinettet for å komme til sluket. Konsekvens/tiltak: Når man rengjør sluket så må man påregne noe tid på demontering og montering av deksel på kabinettet.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### **KJØKKEN**

1. etg.:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall :2011.

Kjøkken u. etg.:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Årstall 2011.

TG 2: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dør til skap over kjøkken avtrekksvifte er svellet, som er malt over så dette er syns messing skade.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Pusse og male.

Garasje:

Dobbelt garasje fra år 2011, med to rulle porter, oppført i reisverk med saltak. Uisolert, innlagt strøm.

#### **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**

Dobbelt garasje, samt i egen gårdsplass.

**Radonmåling**

TG 2: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område hvor radon forekomsten og aktsomhet er usikkert, i følge Norges Geologiske undersøkelser NGU.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Energi

**Oppvarming**

Ved og strøm.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 950 000

**Kommunale avgifter**

Kr 50 727

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Renovasjon til Indre Østfold renovasjon kommer i tillegg.

Vannavgift etter måler.

**Eiendomsskatt**

Kr 6 050

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 750 836

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 853 178

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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 50 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:

3122/94/50:

20.07.1965 - Dokumentnr: 2211 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0119 Gnr:94 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1249985 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:94 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 835679 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:94 Bnr:50

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Byggeanmeldt 29.05.1967, Midl.brukstillatelse sokkeletasje 06.01.2011.

**Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig.

vei: Offentlig.



### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner: Kommuneplan Marker kommune 2005-2017.  
Kommunedelplaner: Kommunedelplan Ørje 2007-2019 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet, Nåværende. Boligområde, Nåværende.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ikrafttredelse 22.11.2005. Tettbebyggelse, Nåværende.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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**

4 950 000,- (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)

123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,00))

142 890,- (Omkostninger totalt)

5 092 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 142 890

#### **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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger



har likevel 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,- oppgjørshonorar kr.5.900,- Markedsapakke kr. 21.000,- 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 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](mailto:tone.johnsrud@aktiv.no)  
Tlf: 907 75 346

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

### **Salgsoppgavedato**

09.09.2024















# 1. Etasje



















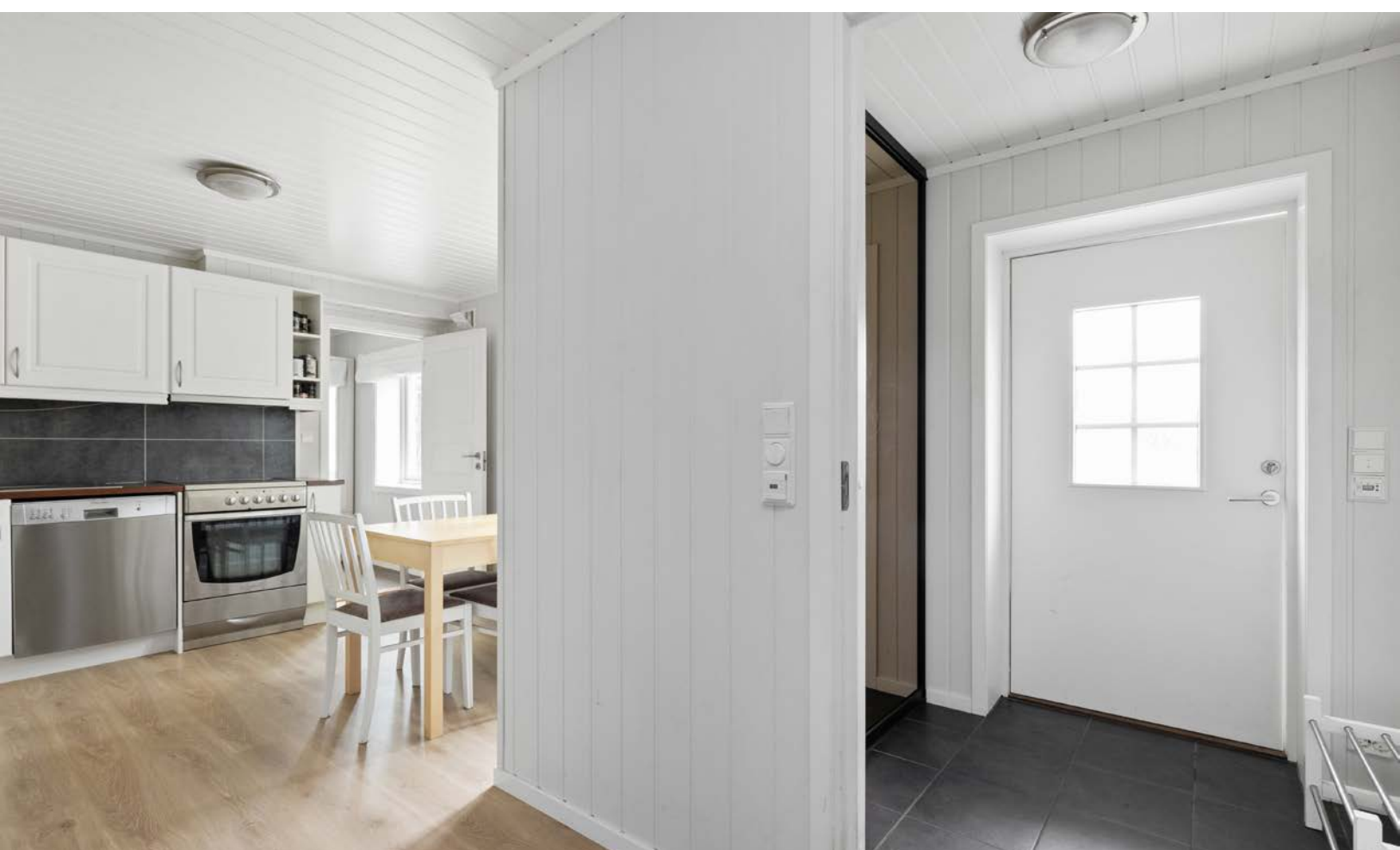




U. Etasje



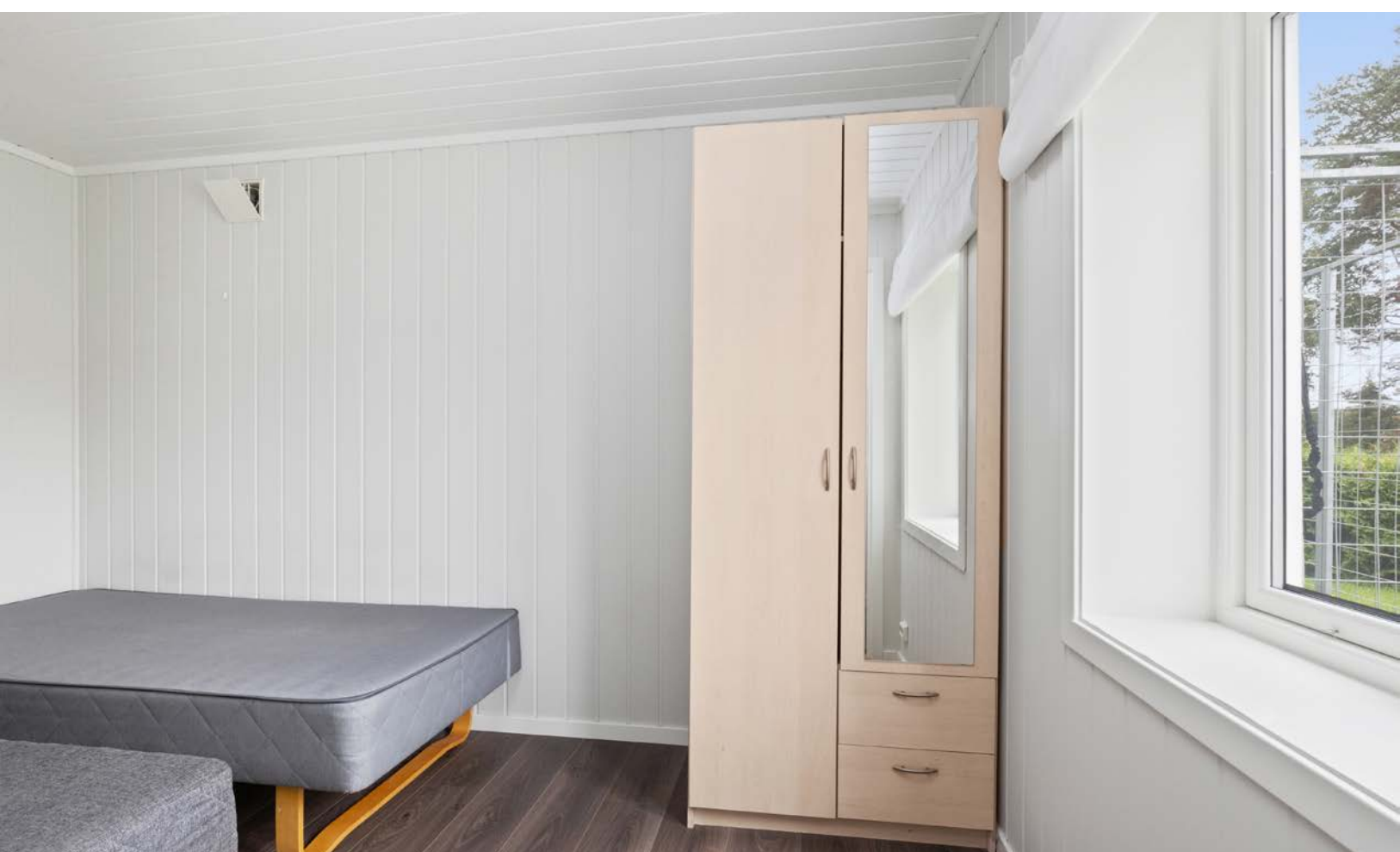






























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Åsveien 11 B, 1870 ØRJE  
 MARKER kommune  
 # gnr. 94, bnr. 50

## Markedsverdi

**5 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 21.08.2024

Oppdragsnr.: 12020-1180

Referansenummer: NL1796

Autorisert foretak: Per Kristian Låche

Sertifisert Takstingeniør: Per Kristian Låche

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.

## Per Kristian Låche

### Rapportansvarlig

Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514



# 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

En godt vedlikeholdt eiendom.

Det ble gjort en større modernisering i 2011 med etterisolering og nye overflater både ute og inne. Nye våtrom og kjøkken i 2011.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Foliebelagte stålrenner og beslag  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er lektet ut med 7 cm og isolert med mineralull + vindspærre. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrasse mot syd i 1.etg med utgang fra kjøkken og med betong trapp til terreng. Den er utført i betong søyler, dekke og trapp til terreng.  
Rekkverk i stål.  
Trapp i terreng mot nord for huset, trapp til hovedinngang 1.etg med granitt og belegningsstein. Trapp av trykkimpregnerte materialer til terrasse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte panel plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.  
Eiendommen ligger i et område hvor radon forekomsten og aktsomhet er usikkert, i følge Norges Geologiske undersøkelser NGU.  
Boligen har mursteinspipe og det er montert stålrør innvendig i år 2023. Det er vedovn med glass dører i begge etasjer. Sotluke/feieluke er plassert i underetasjen, ved feing av pipe blir det lagt stål plate på gulvet.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot syd i nedfylt vegg mot øst.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende kjøkken bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

### Bad underetasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er en varmtvannstank på 200liter i 1.etg  
I 2.etg er det en antatt 80liter bereder plassert i hjørnet i kjøkkeninnredningen.

Det er to separate anlegg, ett i hver etasje. Disse ble installert i år 2011  
Røykvarslere og brannsluknings apparat 6 kg i hver etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 2011.  
Bygningen har betong grunnmur. Muren ble etterisolert i 2011 med 5 cm EPX og pusset utvendig med fiberpuss. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Mulig noe manglende rekkverk på muren mellom garasjen og veien.  
Tomen er noe hellende mot vest med god beplantning.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ble lagt nytt fra tomtegrensen og inn i huset i år 2011.  
Flettverks gjerder i grensen mot naboer i deler av tomten.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Tomannsbolig

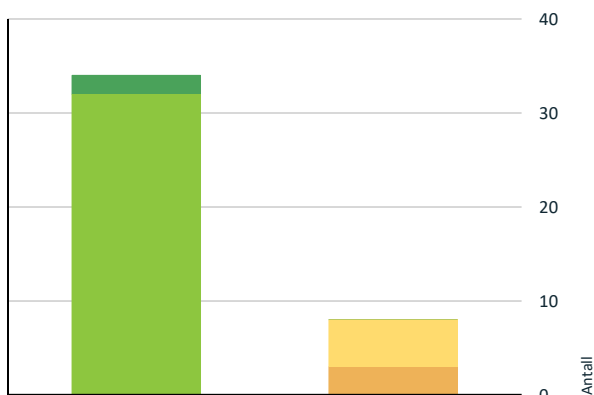
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eiendommen er ikke seksjonert.



# Sammendrag av boligens tilstand

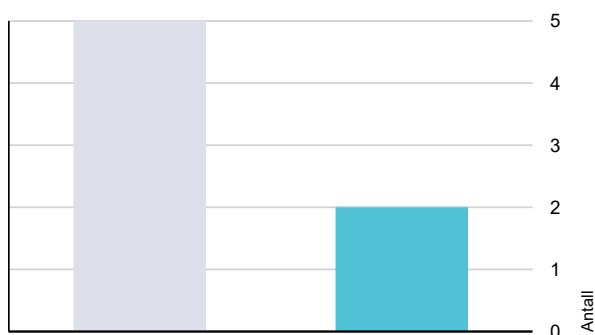
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelser, brukstillatelse/ferdiggodkjenning eller andre kommunale godkjenninger. Før eventuelt eierskifte må alle slike opplysninger innhentes. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Antatt byggeår

**Standard**  
Normalt god standard

**Vedlikehold**  
Normalt godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Boligen er oppgradert med bla. nye vinduer, nytt tak og undertak, etterisolert med 5 cm og ny utvendig kledning. Grunnmuren er etterisolert og pusset samt at det er skiftet drenering. Innvendige er overflater og kjøkken oppgradert. Innvendig vegger i kjeller er påforet og etterisolert. Det er etablert elektrisk gulvvarme i flere av gulvene i kjeller. Nytt elektrisk anlegg, nytt rør opplegg, ny bunnledning og vannledning frem til kommunalt rør i veikanten.
------	---------------	---



### ! TG 1 Nedløp og beslag

Foliebelagte stålrenner og beslag

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



Snøfangere



Renne og nedløpsrør

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



Rist for å hindre at blader og lignende kommer ned i avløpsrør i grunnen.

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er lektet ut med 7 cm og isolert med mineralull + vindsperre. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke krysslufing bak kledning, det er benyttet 1"2" som luftelenter, noe som lite lufting i forhold til dagens anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan oppstå noe kondens grunnet begrenset lufting. Denne lekta typen er benyttet siden 1970-tallet uten at det har vært et problem med denne utførelsen.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## 📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.



Det er etterisolert i undergurten i år 2011 med 20cm mineralull.



Det er noe skjolder i undertaket fra før taket ble byttet i 2011. Det er benyttet forskalings bord som undertak, dette var vanlig når huset ble oppført.



Luftespalte til tak.

## 📍 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Vindu i underetasjen



Luftespalte i toppen av vinduer



Vindu i 1 etg.



Omramming vinduer

## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2011      Kilde: Eier



Balkong dør med glass i 1 etg.



Ytterdør i 1.etg.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot syd i 1.etg med utgang fra kjøkken og med betong trapp til terreng. Den er utført i betong søyler, dekke og trapp til terreng. Rekkverk i stål.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



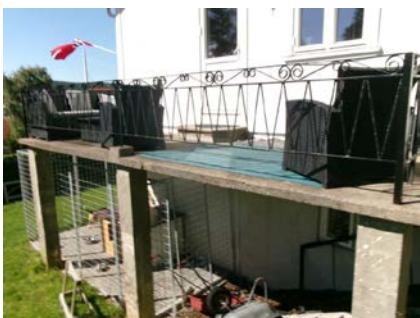
# Tilstandsrapport



Betong trapp til terreng



Trapp til inngangsdør 1.etg.



Terrasse, rekkverk med lav høyde og store åpninger mellom spiler.



Trapp til terrasse 1.etg.

## TO 1 Utvendige trapper

Trapp i terreng mot nord for huset, trapp til hovedinngang 1.etg med granitt og belegningsstein. Trapp av trykkimpregnerte materialer til terrasse.



Trapp mot nord i terreng, til inngang 1.etg.

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte panel plater.  
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 2 Radon

# Tilstandsrapport

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

Eiendommen ligger i et område hvor radon forekomsten og aktsomhet er usikkert, i følge Norges Geologiske undersøkelser NGU.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og det er montert stålrør innvendig i år 2023. Det er vedovn med glass dører i begge etasjer. Sotluke/feieluke er plassert i underetasjen, ved feiing av pipe blir det lagt stål plate på gulvet.



Feieluke plassert i gang, ved feiing blir det plassert stålplate under luken.



Vedovn med glassdør i 1.etg fra år 2023.



Vedovn med glassdør i underetasjen fra år 2022

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot syd i nedfylt vegg mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



Vegg mot terreng, 16% fukt noe som er akseptabelt nivå.



Hulltaking i yttervegg og vegg tilstøtende bad.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Rør i baderoms innredning.



Innredning med vask.



# Tilstandsrapport



Glassdører til dusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

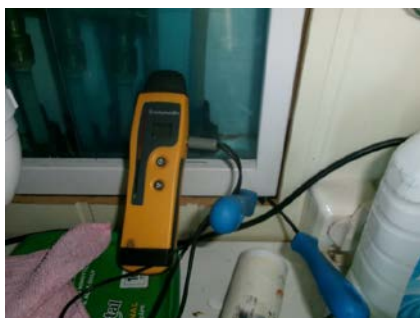


## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende kjøkken bak dusj. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært montert glassvegger før det ble installert dusjkabinett så det er hull etter skruer som ble brukt til montering av disse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er usikkert hvor godt tettingen er utført i skruehull og om dette påvirker tetteskiktet av veggen.



Skrue hull etter tidligere glassdører.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ca. 20mm fra topp terskel til topp sluk noe som er ca. 5mm for lavt i forhold til forskriftene.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under dusj kabinett så det må demonteres front deksel på kabinettet for å komme til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når man rengjør sluket så må man påregne noe tid på demontering og montering av deksel på kabinettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Vask



Avløpsrør til vask uten synlige lekkasjer.



Dusjkabinett og wc

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Via elektrisk styrt ventil.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Hull ved dusj, målt 9 % fukt.

# Tilstandsrapport



Tilstøtende soverom for hull taking

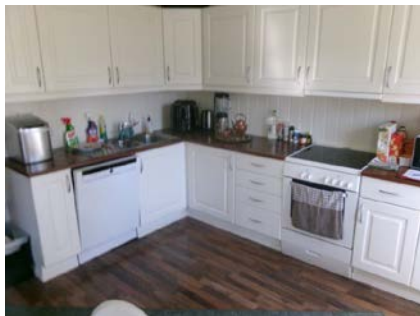
## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dør til skap over kjøkken avtrekksvifte er swellet, som er malt over så dette er syns messing skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Pusse og male

Kostnadsestimat: Under 10 000





# Tilstandsrapport



Vann og avløp uten synlige lekkasjer.



Skader på dør over avtrekksvifte.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TØ 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TØ 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Rør-i-rør skap, plassert i kjøkken benk mellom kjøkken og bad i 1.etg.



Kurs oversikt i dør til skap.

# Tilstandsrapport



Rør-i-rør skap i underetasje, plassert i gang/teknisk rom.



Kurs oversikt i dør til skap.

## TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2011

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Ventiler i vinduer



Ventil i vegg

## TO 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på 200liter i 1.etg  
I 2.etg er det en antatt 80liter bereder plassert i hjørnet i  
kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Underetasje, 200l bereder fra 2011



1.etg, bereder plassert i benk.

## TO 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

Det er to separate anlegg, ett i hver etasje. Disse ble installert i år 2011

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

**Nei**

## Generell kommentar

Anleggene er 13 år gamle, de er godt dimensjonert og tåler dagens bruk og krav.



Sikringsskap 1.etg



Kursoversikt i dør til sikringsskap, 1.etg.



Sikringsskap underetasje.



# Tilstandsrapport



Kursoversikt i dør til sikring skap, underetasje.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Røykvarslere og brannsluknings apparat 6 kg i hver etasje.

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



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## TG 1 Drenering

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

Dreneringen er fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur. Muren ble etterisolert i 2011 med 5 cm EPX og pusset utvendig med fiberpuss. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Mulig noe manglende rekkverk på muren mellom garasjen og veien.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Støtte mur av blokker

## TG 0 Terrengforhold

Tomen er noe hellende mot vest med god beplantning.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ble lagt nytt fra tomtegrensen og inn i huset i år 2011.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

## TG 1 Andre tomteforhold

Flettverks gjerder i grensen mot naboer i deler av tomten.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Opplyst av eier

**Standard**  
Grei standard etter byggeår

**Vedlikehold**  
Bygningen er godt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Dobbelt garasje fra år 2011, med to rulle porter, oppført i reisverk med saltak.  
Uisolert, innlagt strøm.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Lån/pant/refinansiering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m<sup>2</sup>/175 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 2 Vindfang, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 5 Soverom, Stue/kjøkken, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 500 000

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.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

5 500 000

## Konklusjon markedsverdi

**5 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Dette er en eiendom med typisk byggestil fra slutten av 1960-tallet frem til midten av 1970-tallet. Med to utleiedeler gir eiendommen en god inntekt.

Utearealet er oppgradert i 2022 og gir et godt inntrykk av eiendommen.

Den har en dobbel garasje som er godt vedlikeholdt.

# Beregninger

## Årlige kostnader

FDV	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>340 000</b>

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Oppgaderinger på kostninger	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 190 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 900 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

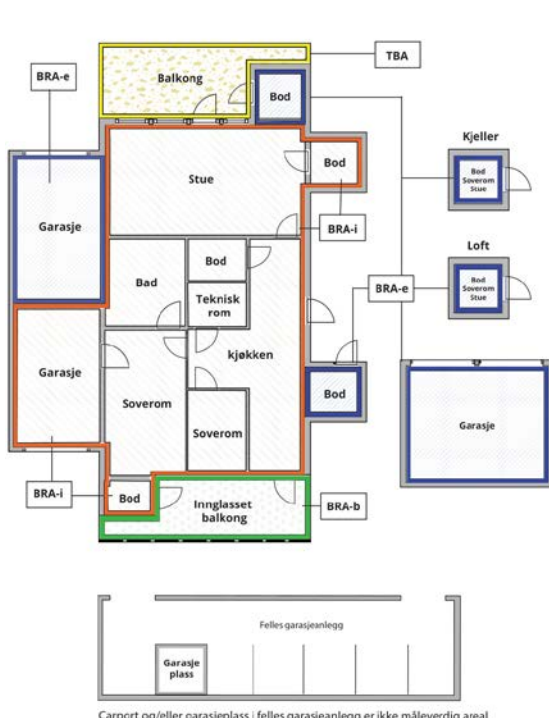
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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

## 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)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Tomannsbolig

### 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	91			91	13
Underetasje	84			84	
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Eiendommen er ikke seksjonert.

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Per Kristian Låche Kjetil Krog	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	94	50		0	1252 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åsveien 11 B

### Hjemmelshaver

Krog Kjetil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Åstoppen, ca. 2 km fra Ørje sentrum. Bebyggelsen består av horisontal tomannsbolig og dobbelgarasje.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Det er offentlig tilknytning av vann på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Det er offentlig tilknyttet avløp på eiendommen.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånende tomt med et areal på 1252m<sup>2</sup> i følge Eiendomsverdi.no.  
Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantning.  
Gårdsplass og biloppstillingsplass belagt med betong belegningsstein.  
Granittblokker som trapp og støttemur i terreng, Noe asfaltering i overgang mellom belegningsstein og terreng.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.  
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.  
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.  
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
940 000	2010

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det forutsettes at eiendommen er forsikret.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	17.11.2022		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2024		Innhentet		Nei
Eier	12.08.2024	Opplyst av eier	Ingen		Nei
Egne observasjoner	12.08.2024	på befaring	Ingen		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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON


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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NL1796>

## KLAGEORDNING 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





 <b>MARKER KOMMUNE</b> <b>Plan og miljø, Teknisk etat</b> <b>Postboks 114</b>  <b>1871 Ørje</b>	<b>Midlertidig brukstillatelse</b>		
	Saksnr 10/836	Løpenr Dok 4	
	Eiendom/byggested Åsveien 11, 1870 ØRJE.		
	Gnr 94	Bnr 50	Festenr

Ansvarlig søker (navn og adresse): Idehus Østfoldbygg AS Ultvedtveien 2 1859 Slitu	Tiltakshaver (navn og adresse): Kjetil Krog Nesheim 1870 Ørje
---	--

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Nybygg – Ny boenhet i sokkeletasje på bolighus og ny frittliggende garasje.		
Tillatelsen omfatter Boenhet med tilhørende sanitærinstallasjoner.		
Vedtatt fattet av Administrativt vedtak for godkjent søknad om tiltak.	Vedtatt dato 06.01.2011	Saksnr Ref.: PM 1/11.
<p><b>Merknader :</b></p> <p>Søknad om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker Idehus Østfoldbygg AS ved Kjetil Krog er mottatt 28.03.2011. Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og etterfølger krav plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.</p> <p>Uferdige arbeider: Overbygd inngangsparti i underetasjen.</p> <p>Det foreligger gjennomføringsplan datert 25.03.2011 som bekrefter at det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig sanitær foretak Askim &amp; Mysen Rør AS.</p> <p>Ferdigattest kan utstedes når det ikke er gjenstående arbeider, feil eller mangler, og all dokumentasjon foreligger, dvs samsvarserklæringer fra alle foretak. Kommunen må kunne føre tilsyn før ferdigattest utstedes. Brukstillatelsen er uten tidsbegrensning.</p>		

<b>Vilkår</b>		
1.	Det må sendes inn ny slutført gjennomføringsplan fra ansvarlig foretak for bygningstiltaket som bekrefter at det foreligger samsvarserklæring som bekrefter at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som er til hinder for ferdigattest.	Før ferdigattest.
2.	Det må være montert tilstrekkelig med røykvarslere og forskriftsmessig slukningsutstyr må forefinnes.	Umiddelbart.
3.	Det tas forbehold om feil eller mangler som ikke er avdekket ennå.	Før ferdigattest

<b>Underskrift</b>		
Sted Ørje	Dato 30.11.2011	Stempel/underskrift  

Kontoradresse:  
Rådhuset, Storgata 60

Postadresse:  
Postboks 114, 1871 Ørje  
E-post: post@marker.kommune.no

Telefon: 69 81 05 00  
Dir. tlf: 45 40 69 70  
Telefax: 69 81 06 66

Bankgiro: 1050.07.20382  
Org.nr: 00964944334

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1108240186	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kjetil Krog	
<b>Gateadresse</b>	
Åsveien 11A	
<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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
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	Eika
Polise/avtalenr.	4993509

Document reference: 1108240186

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Daglig leder
Arbeid utført av	Idehus Østfoldbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nye bad
-------------	---------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Husker ikke
Arbeid utført av	Husker ikke

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

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

Beskrivelse	Ja
-------------	----

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn klaffventiler
Arbeid utført av	Idehus Østfoldbygg As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Marker EI-installasjon
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1108240186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Krog	67fb685ed99550188d48c0 7004050e6ae96f8db9	19.08.2024 06:52:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240186

- 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>



# Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	361452776	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	147091664	<b>Bruksenhetsnummer</b>	U0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Åsveien 11B, 1870 ØRJE

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje	Åpen peis		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.09.2021	Tilsyn	03.05.2021	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Tak. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Informasjon for bruksenhetld 361452776



<b>BruksenhetId</b>	59646122	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	147091664	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Åsveien 11A, 1870 ØRJE

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.09.2021	Tilsyn	-	

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 59646122*

<b>BruksenhetId</b>	398001690	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	147091664	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 398001690*

<b>BruksenhetId</b>	361459151	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300194412	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Midlertidig brukstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 361459151.

<b>BruksenhetId</b>	361430136	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	147091664	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Midlertidig brukstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 361430136.

<b>BruksenhetId</b>	59646180	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	147091672	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning revet/brent	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 59646180.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

# Nabolagsprofil

Åsveien 11A

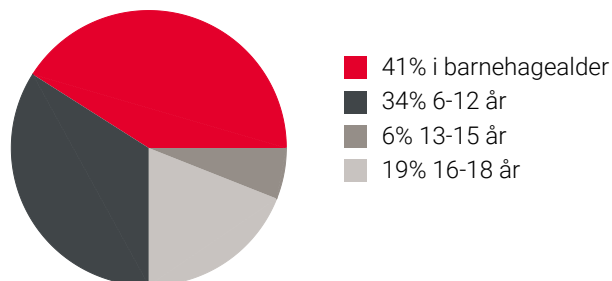
## Offentlig transport

Ørje busstorg	16 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		1.1 km
Mysen stasjon	23 min	🚆
Linje R22		24.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min	🚆

## Skoler

Marker skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
379 elever, 20 klasser		1.1 km
Mysen videregående skole	22 min	🚶
800 elever, 50 klasser		26.4 km
Askim videregående skole	27 min	🚶
850 elever, 47 klasser		35.1 km

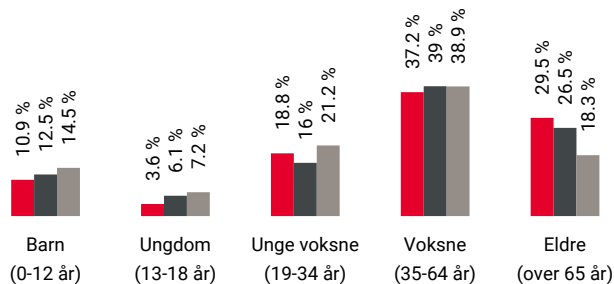
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

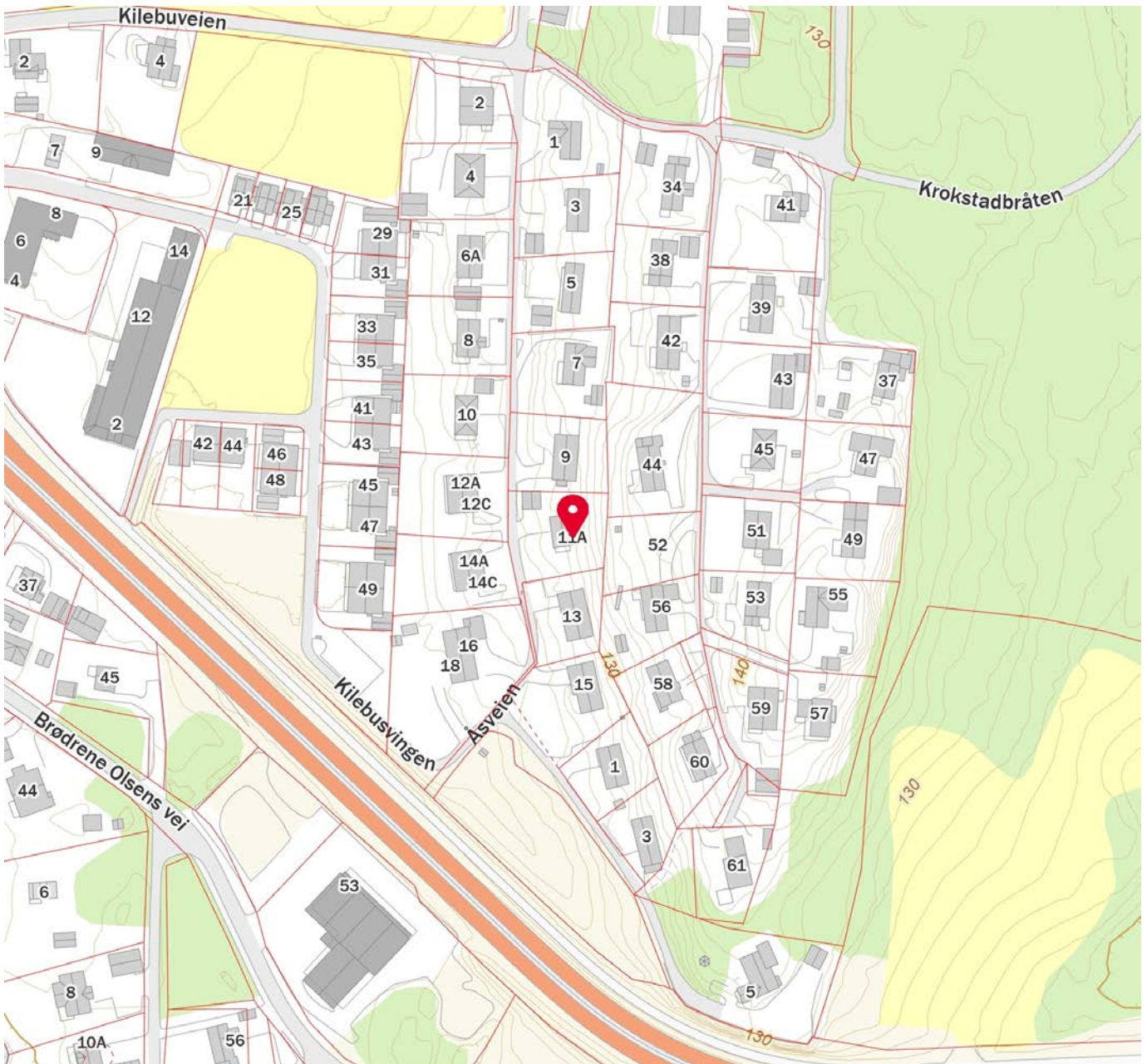
Tussilago barnehage (0-5 år)	17 min	🚶
50 barn		1.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
65 barn		2.5 km
Øymark barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
25 barn		7.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Ørje	11 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		0.8 km
Rema 1000 Ørje	12 min	🚶
Søndagsåpent		0.8 km

## Sport

Markerhallen	15 min	🚶
Aktivitetshall		1.1 km
Marker skole	16 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...		1.1 km
Family Sports Club Ørje	16 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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”*

Rett 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,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Retts 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: Åsveien 11A  
1870 ØRJJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346  
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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