

aktiv.



Østre Rødenesveien 1485, 1870 ØRJE

**Eiendom med fin beliggenhet ved
Rødenessjøen. Tidligere
menighetshus med leilighet.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 40 140,-
Total ink omk.: Kr 1 590 140,-
Selger: Normisjon Region Østfold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 189/220 kvm
Tomtstr.: 1045 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 13
Gnr. 4, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1113250270

Velkommen!

Velkommen til Østre Rødenesveien 1485. Eiendommen har tidligere vært brukt som menighetshus og det har en leilighet med meget enkel boligstandard i 2. etasje. Beliggende i naturskjønne omgivelser ved Rødnessjøen i Marker kommune. Området byr på spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer, med kort avstand til sjøen som gir muligheter for både båt- og badeaktiviteter. Ca. 15 min. kjøring til Ørje sentrum.

Bygget er opprinnelig fra 1860, og har et bruksareal på 189 m² fordelt over to etasjer.

1. etasje: entré, kjøkken, stue, allrom og toalett.

2. etasje: trapperom, bad, kjøkken, stue, rom og soverom.

Bygningen har gjennomgått restaureringer i 1981-1983 og et tilbygg i 1984. Eiendommen har en flat tomt med gressarealer og gruset innkjørsel. Det er også et frittstående uthus.



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	74
Budskjema	104

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 220 kvm

Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Entré/trapperom, entré 2, hall, toalettrom, toalettrom 2, bod, kjøkken, stue, allrom/forsamlingslokale

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Trapperom, bad, kjøkken, stue, lagerrom, soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Bod, bod 2, bod 3

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1045 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som i hovedsak flat og opparbeidet med gressarealer rundt bygningene. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til ved Rødnessjøen i Marker kommune, omgitt av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Den korte avstanden til Rødnessjøen gir gode muligheter for både båt- og badeaktiviteter.

Idylliske Ørje sentrum ligger ca 12 minutters kjøring unna. Her finnes en rekke hyggelige butikker, spisesteder og offentlige servicefunksjoner.

Det er bussholdeplass ved Ulfsby, som er rett ved. Mysen stasjon med både buss og tog ligger ca 30 minutters kjøring unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 1 time og 22 minutter.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, som Tussilago barnehage, Trollhaugen barnehage og Plommehagen barnehage, alle innen 15 minutters kjøring. Marker skole, som dekker 1-10 klasse, ligger 13 minutter unna, mens Mysen og Askim videregående skoler er henholdsvis 28 og 33 minutters kjøring fra eiendommen.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og det er privat vannforsyning fra felles inntak med naboen. Avløpet går til en septiktank, med pålegg fra kommunen om tilknytning til minirensesanlegg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Marker skole på Ørje

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BEDEHUS OG LEILIGHET

UTVENDIG:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og liggende åser.

Loftet ble kun inspisert fra en liten luke i lagerrommet, så observasjonene er meget begrenset. Store deler av takkonstruksjon er lukket på grunn av skråhimlinger i andre etasje.

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdører.

INNVENDIG:

Etasjeskille andre etasje:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, anboret med en vedovn i andre etasje, og to eldre vedovner i første etasje.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering:
Ikke spesielt drenert.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong under den eldste delen. Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Tomten er forholdsvis flat, og skrånende arrondert.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er privat vann fra ile felles med nabo.

Septiktank:
Septiktanken er av ukjent type.

BOD

Frittstående uthus / lagerbygning av eldre dato, laftet/bindingsverkskonstruksjon med saltak, tekket med profilerte plater.

Bygningen er oppført direkte på punktfundamenter/steiner uten kontinuerlig fundamentering. Yttervegger består av eldre trekonstruksjoner med stående utvendig kledning og innvendig laft/bordkledning. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag med plankegulv direkte over grunnen.

Vedlikehold ol;
Bygningen anses å ha liten eller ingen teknisk verdi. Det registreres råte og skjevheter, og man bør vurdere nytteverdi opp mot utbedringskostnad.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har mose.
Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Man må forvente behov for utskiftninger.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Det er isolasjon lagt helt ut tett ut mot undertak, noe som øker risikoen for kondensering.

Det er misfarging av svertesopp i deler av undertak.

Det observeres treverk med barkrester og insektsangrep.

Det registreres ekskrementer etter mus.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Lufting/ventilering bør forbedres.

Takstingeniør anbefaler interesserte å få inspisert hele loftet.

Manglende ventilering kan øke risikoen for fukt/kondens i undertak. For å redusere risikoen for kondens og svertesoppdannelse i undertaket, er det viktig at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig diffusjonstett. Det anbefales å tette alle potensielle luftlekkasjer hvor varm og fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft, eksempelvis rundt gjennomføringer, downlights, ventilasjonskanaler og eventuelle åpninger i dampspærren.

Gnagere kan forårsake skader på bygningsdeler som isolasjon, dampspærre og elektriske installasjoner, samt medføre hygieniske forhold. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å hindre videre inntrengning, herunder tetting av mulige adkomstpunkter, etablering eller utbedring av musebånd samt eventuell bekjempelse av skadedyr.

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft.

Dører

Dørene har elde og brukslitasje med vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak: Utføre vedlikehold.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Overflater

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Overflater - 2. etasje

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Man må kunne forvente behov for oppussing/modernisering. Den enkelte må vurdere behov og omfang av tiltak.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper - 2

Trappen har elde og brukslitasje, og det registreres noe knirk.

Konsekvens/tiltak: Utføre vedlikehold.

Innvendige dører

Dørene har en eldre standard med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Overflater har misfarging av svertesopp og etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Utføre vedlikehold.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvoverflaten er slitt med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt

kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Utføre vedlikehold.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved måling med pigg i bunnsvill i vegg ved befaringen, men det observeres symptomer på eldre fuktskjolder i bunnsvill og nedre del av veggen. Leietaker opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra rør i veggen, og at veggen da ble åpnet, og lekkasje utbedret for ca. 3-4 år siden.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig for om mulig avdekke videre utvikling.

2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Deler av benkeskap er lavere enn standard høyde.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. etasje - Toalettrom 2 - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales at anlegget sjekkes av autorisert rørlegger.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks. spalte i dørblad.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Ukjent elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Foreta ytterligere undersøkelser.

Elektrisk anlegg

Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en el.

takstmann.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker i grunnmur kan over tid medføre økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning, samt videre nedbrytning. Videre kan sprekker og åpninger i grunnmur gi adkomst for skadedyr til krypkjeller og andre konstruksjonsdeler av bygningen.

Følg med på eventuell videre utvikling. Det anbefales å kontrollere grunnmuren nærmere. Utføre vedlikehold.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få utført nærmere undersøkelse av tanken av autorisert firma.

TG3

Veggkonstruksjon

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Jfr. Krypkjeller. Ofte kan det være skader i nedre del av vegg og øvre del av bjelkelag. Man må forvente å avdekke skjulte svakheter ved inngripen i konstruksjonene.

Alle kledningstyper bør avsluttes minst 0,3 m fra bakkenivå for å hindre oppfukning og nedsmussing av kledningen. Avstanden kan reduseres til 0,1 m dersom det er liten slagregnspåkjenning, liten snøfonndannelse, takrenner på huset, godt takutstikk og hvis terrengflaten ikke fører til at det spruter fra jord eller vanndammer.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer må justeres. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Etasjeskille andre etasje

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

30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 73 mm gjennom rommet i stuen, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 73 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i soverommet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 34 mm gjennom rommet i kjøkkenet, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom rommet i allrommet.

Rommene er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sotskjolder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. På loftet er pipa ført tett mot lafekonstruksjon av tømmer. Pipa har forvittringer/avskalling utvendig.

Konsekvens/tiltak: Tettingen rundt pipa må undersøkes. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Innkledning mot eller nær en pipe er ikke i samsvar med brannkrav. Pipeløp skal ha dokumentert tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og være mulig å inspisere for sprekker, riss og varmegjennomgang.

Foreta nærmere undersøkelser av pipe/ og nødvendige tiltak for å kunne oppfylle dagens forskriftskrav og omfang av utbedring.

Krypkjeller

Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader. Det registreres betydelige vannmengder i kjeller/krypkjellerne. Det er indikert høye fuktverdier i bjelkelaget, og det er synlige råteskader i deler av bjelkelaget.

Inspeksjonen ble kun foretatt fra tilgjengelige lukeområder, da vannstanden stod høyt oppover veggene og gjorde videre adkomst ikke mulig.

Krypkjeller skal være tørr og ha tilfredsstillende fuktforhold. Registrerte vannmengder, forhøyede fuktverdier og synlige råteskader indikerer alvorlig svikt i fuktsikring og/eller drenering.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Forholdet medfører økt risiko for videre råteutvikling, redusert bæreevne i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner, samt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner over krypkjeller. Vedvarende fuktbelastning kan også medføre skader i nedre deler av vegger og bidra til et ugunstig inneklima.

Det anbefales snarlige tiltak for å avklare årsak til vanninntrengning, herunder vurdering av dreneringsforhold, terrengutforming, takvannshåndtering og ventilasjon av krypkjeller. Krypkjelleren bør tørrlegges, og det bør gjennomføres full inspeksjon av fagkyndig for å kartlegge skadeomfang og behov for utbedring. Dette kan omfatte reparasjon eller utskifting av skadet bjelkelag og eventuelle skader i nedre deler av veggkonstruksjoner. Det bør også vurderes om installasjon av automatisk lensepumpe er hensiktsmessig, i samspill med øvrige fuktsikrende tiltak.

Begrenset inspeksjon medfører at omfanget av skader ikke er fullt ut avklart.

Kostnadsestimatet er kun et grovt, sjablongmessig anslag. Takstingeniør har ikke foretatt konstruktive inngrep. For mer presis kostnad må det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelt skadeomfang, samt innhentes pristilbud fra relevant entreprenør.

Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

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

2. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk. Det registreres ingen avtrekksfunksjon, og ventilatoren er heller ikke tilknyttet noen ventilasjonskanal ført til friluft.

Det benyttes gasskomfyr, og ventilatoren er plassert for lavt over komfyren.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes. Ved montering av ventilator over gasskomfyr er det viktig at denne monteres i henhold til krav.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Fuktsikring og drenering

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er registrert betydelige vannmengder i kjeller/krypkjeller.

Forholdet kan ha sammenheng med svikt i drenering, utvendig tettesjikt, terrengfall inn mot bygningen, samt eventuelt høyt grunnvannsnivå i området, særlig i perioder med høy nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Jfr. "Krypkjeller".

Ved nærmere undersøkelser bør det vurderes om grunnvannsnivå i området bidrar til vanninntrengning, og om dette medfører behov for permanente avlastende tiltak, som

montering av lensepumpe eller avskjæringsløsninger.

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

TG IKKE UNDERSØKT:

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er privat vann fra ile felles med nabo.

LOVLIGHETER:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger kun snittegning, og plantegning av første etasje, men plantegning stemmer ikke helt med dagens faktiske bruk.

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

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

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

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Trapperom, bad, kjøkken, stue, lagerrom og soverom

1. Etasje:

BRA-i 114 kvm: Entré/trapperom, entré, hall, bod, kjøkken, stue, allrom/
forsamlingslokale og 2 toalettrom

Uthus/bod:

BRA-e 31 kvm: 3 boder

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter og malte laminerte benkeplater. Det er kjøkkenventilator over komfyren. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte lakkerte furufronter. Det er benkeplater av laminat. Kjøkkenet har naturlig avtrekk via luftekanal i pipe. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet har lakkert trepanel og våtromsplater på veggene, og himlingsplater i taket. Gulvet har malt vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom fra 1985 med klosett og servant. Det er belegg på gulvet, og trepanel på vegger og himling. Rommet har naturlig avtrekk.

Toalettrom 2 i 1. etasje:

Toalettrom fra 1985 med klosett og servant. Det er belegg på gulvet, og trepanel på vegger og himling. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg og laminat.

Vegger: Diverse tapet, trepanel, panelplater, malte plater og malt tapet.

Himling: Trepanel, malt trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Deler av vannledningene ble skiftet ut for ca. 3-4 år siden.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2016.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med 63 AHS av typen skrusikringer,

overspenningsvern, diverse kurser med automatsikringer, og en jordfeilbryter.
- Brann tekniske forhold: Bygningen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Deler av vannledningene ble skiftet ut i forbindelse med vannlekkasje for ca. 3-4 år siden i følge kontaktperson.

2016:

- Varmtvannsbereder på 76 liter.

2009:

- I 2009 ble utleieenheten i andre etasje pusset opp på nytt.

1985:

- Toalettrom med klosett og servant.
- Tilbygg

1983:

- Bygningen opplyses å ha blitt restaurert i både første og andre etasje i perioden 1981-1983.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har registrert 2 vedovner, en parafinovn og en antikk ovn på eiendommen. De hadde siste tilsyn på eiendommen

15.02.2017 og siste feiing 05.07.2018. De har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og ved.

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på badet. I tillegg er det vedovner.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 550 000

Omkostninger kjøper

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

38 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

40 140 (Omkostninger totalt)

57 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 590 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 607 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 609 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 332 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kontrollgebyr privat avløp: kr 690,00

Slamtømming anlegg med tankvolum 5-7 m3: kr 6480,48 pr. tømming

Feie-/tilsynsgebyr pr pipeløp: kr 591,00

Eiendomsskatt - bolig: kr 882,00 Eiendomsskatten for 2026 er ikke avklart enda, så dette er for 2025.

Renovasjonsgebyr bolig: kr. 5 571,00

Totalt: kr 14 214,00

Vi gjør oppmerksom på at de har hatt flere tømminger av tett tank pr. år, og at dette gir høyere kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 882 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om 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 4, bruksnummer 13 i Marker kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 14 i Marker kommune.

Offentligrettslig pålegg

Eiendommen har en slamavskiller u/wc og en 6m³ tett tank. Eiendommen fikk i 2022 pålegg om å oppgradere utslipp av sanitært avløpsvann. Dette er kjøpers ansvar å utbedre.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/4/13:

25.10.1995 - Dokumentnr: 5485 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1967 - Dokumentnr: 535 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:4 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1650299 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:4 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 802503 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:4 Bnr:14

23.01.1961 - Dokumentnr: 106 - Bestemmelse om gjerde

25.10.1995 - Dokumentnr: 5485 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1960 - Dokumentnr: 2735 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:4 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636443 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0119 Gnr:4 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 802304 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:4 Bnr:13

3122/4/14:

25.10.1995 - Dokumentnr: 5485 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1967 - Dokumentnr: 535 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3122 Gnr:4 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1650299 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0119 Gnr:4 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 802503 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:4 Bnr:14

23.01.1961 - Dokumentnr: 106 - Bestemmelse om gjerde

25.10.1995 - Dokumentnr: 5485 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1960 - Dokumentnr: 2735 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3122 Gnr:4 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636443 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0119 Gnr:4 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 802304 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:4 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Tilbygg er byggemeldt 02.03.1984.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen har privat vannforsyning via felles inntak fra ile, delt med nabo.

Tilknytning avløp: Privat avløp i septiktank. Eiendommen har en slamavskiller u/wc og en 6m³ tett tank. Eiendommen fikk i 2022 pålegg om å oppgradere utslipp av sanitært avløpsvann. Dette er kjøpers ansvar å utbedre.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNF-område med spredt boligbygging

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Marker kommune 2005-2017, ikraftttredelse 22.11.2005. Et delareal på 714 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNF-område med spredt boligbygging, og et delareal på 331 kvm er avsatt til LNF-område.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone fra vei, i henhold til kommuneplanens bestemmelser om støy.

Berørte datasett:

Flomfaresoner, Kulturminner - SEFRAK-bygninger, Kvikkleire, Radonutsatt område, Støysoner

Adgang til utleie

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

2. etasje har fram til nå vært utleid som egen leilighet, og 1. etasje har vært brukt som menighetslokale.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer et bedehus, kjent som Ulfsby Bedehus, som er SEFRAK-registrert med gul merking.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

13.02.2026



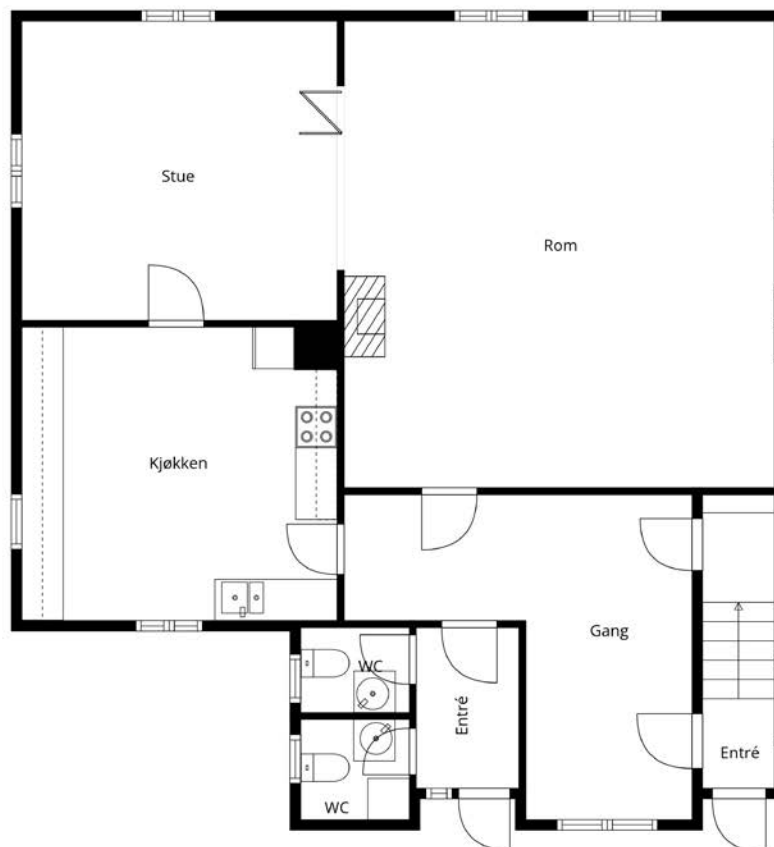


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









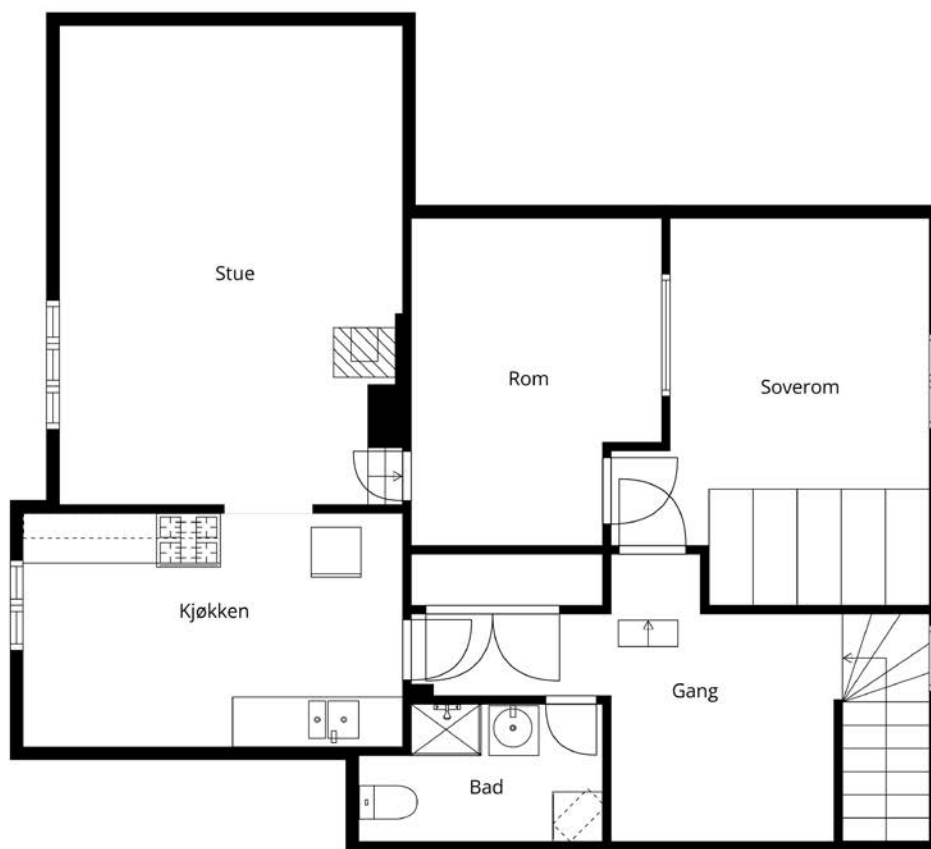


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Bedehus menighetshus



Østre Rødenesveien 1485 , 1870 ØRJE



MARKER kommune



gnr. 4, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 12472-1863

Referansenummer: XE4898

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



Witek
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk

lars@witek.no

906 35 455



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen skal være oppført rundt 1860 og ble benyttet som bygdeskole fra 1864 til 1923. Etter dette ble bygningen solgt og tatt i bruk som bolig for to familier frem til 1947, da den igjen ble solgt til lokale aktører og omdøpt til Ulfsby bedehus.

Fra slutten av 1950-tallet ble deler av bygningen brukt til framhaldsskole i en periode. Dagens kjøkken og lillesal fungerte da som lærerbolig, med en utleieenhet i andre etasje. I 1975 ble det etablert barnehagedrift i første etasje noen dager i uken.

Bygningen opplyses å ha blitt restaurert i både første og andre etasje i perioden 1981–1983. I 1984 ble det oppført et tilbygg med blant annet toaletter og garderobefasiliteter. Barnehagedriften ble nedlagt på midten av 1990-tallet, og bygningen har senere blitt benyttet av misjonen og sanitetsforeningen. I 2009 ble utleieenheten i andre etasje pusset opp på nytt.
Kilde: Thore Haugerud.

Bygningen er generelt oppført etter de byggemetoder som var vanlig når byggene ble oppført.

Det er påvist avvik, og det er viktig å påpeke at bygningen er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig ca. 165 år gammel, og man må kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep utover det som allerede er påvist.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Bedehus menighetshus - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og liggende åser.
Trevinduer med koblet glass.
Teak hovedytterdører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med belegget og laminat.
Vegger med diverse tapet, panel/trepanel, malte plater og panelplater.
Himlinger med diverse paneler og himlingsplater.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Mursteinspipe, anboret med en vedovn i andre etasje, og to eldre vedovner i første etasje.
Krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.
Malte tretrapper.

Beiset tretrapp med belegget i trinnene.
Finèrdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har lakkert trepanel og våtromsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN FØRSTE ETASJE

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte lakkerte furufronter. Det er benkeplater av laminat.
Det er kun naturlig avtrekk via luftekanal i pipe fra kjøkken.

KJØKKEN ANDRE ETASJE

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Det er malte laminerte benkeplater.
Det er kjøkkenventilator over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er 2 stk. toalettrom i første etasje med klosett og servant. Det er belegget på gulvet, og trepanel på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 76 liter.
Elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner.
Elektrisk anlegg med 63 AHS av typen skrusikringer, overspenningsvern, diverse kurser med automatsikringer, og en jordfeilbryter.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Ikke spesielt drenert.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong under den eldste delen. Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bedehus menighetshus

- Det foreligger ikke tegninger

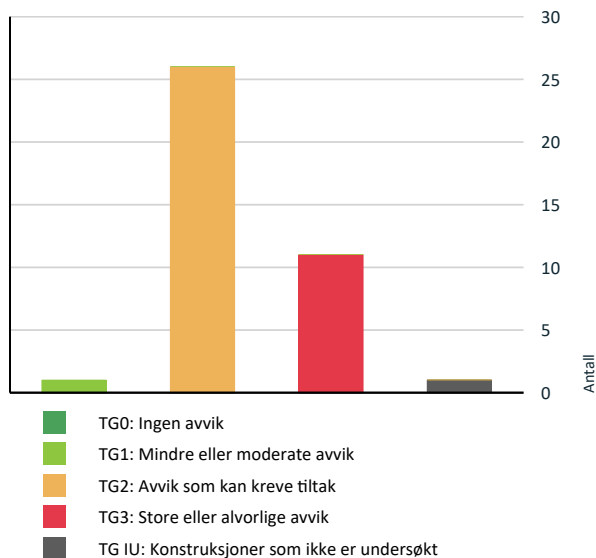
Det foreligger kun snittegning, og plantegning av første etasje, men plantegning stemmer ikke helt med dagens faktiske bruk.

Uthus/bod

- Det foreligger ikke tegninger

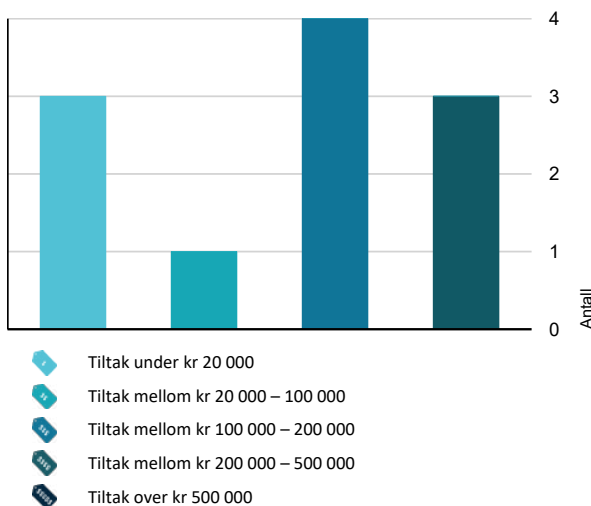
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Bedehus menighetshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille andre etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BEDEHUS MENIGHETSHUS

Byggeår

1860

Kommentar

Opplysninger gitt av kontaktperson.

Anvendelse

Antatt. Opplysninger gitt av kontaktperson

Tilbygg / modernisering

1985

Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har mose.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Man må forvente behov for utskiftninger.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



TE 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Jfr. Kryp kjeller. Ofte kan det være skader i nedre del av vegg og øvre del av bjelkelag. Man må forvente å avdekke skjulte svakheter ved inngripen i konstruksjonene.

Alle kledningstyper bør avsluttes minst 0,3 m fra bakkenivå for å hindre oppfukning og nedsmussing av kledningen. Avstanden kan reduseres til 0,1 m dersom det er liten slagregns påkjenning, liten snøfonndannelse, takrenner på huset, godt takutstikk og hvis terrengflaten ikke fører til at det spruter fra jord eller vanddammer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og liggende åser.

Loftet ble kun inspisert fra en liten luke i lagerrommet, så observasjonene er meget begrenset. Store deler av takkonstruksjon er lukket på grunn av skråhimlinger i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er isolasjon lagt helt ut tett ut mot undertak, noe som øker risikoen for kondensering.

Det er misfarging av svertesopp i deler av undertak.

Det observeres treverk med barkrester og insektsangrep.

Det registreres ekskrementer etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

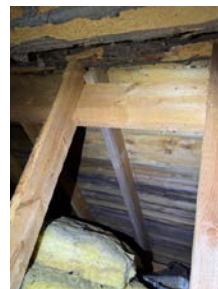
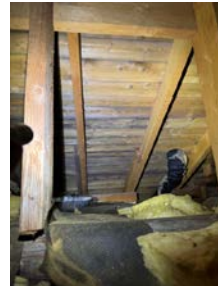
Taksteningiør anbefaler interesserte å få inspisert hele loftet.

Manglende ventilering kan øke risikoen for fukt/kondens i undertak. For å redusere risikoen for kondens og svertesoppdannelse i undertaket, er det viktig at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig diffusjonstett. Det anbefales å tette alle potensielle luftlekkasjer hvor varm og fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft, eksempelvis rundt gjennomføringer, downlights, ventilasjonskanaler og eventuelle åpninger i dampspærren.

Gnagere kan forårsake skader på bygningsdeler som isolasjon, dampspærre og elektriske installasjoner, samt medføre hygieniske forhold. Det anbefales å gjennomføre tiltak for å hindre videre inntrengning, herunder tetting av mulige adkomstpunkter, etablering eller utbedring av musebånd samt eventuell bekjempelse av skadedyr.

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har elde og brukslitasje med vedlikeholdsetterlep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med belegg.

Vegger med diverse tapet, trepanel og panelplater.

Himlinger med trepanel/malt trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

1 TG 2 Overflater - 2. etasje

Gulv med belegg og laminat.

Vegger med diverse malt tapet, malte plater og panel.

Himlinger med malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må kunne forvente behov for oppussing/modernisering. Den enkelte må vurdere behov og omfang av tiltak.

1 TG 3 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 73 mm gjennom rommet i stuen, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 73 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i soverommet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 34 mm gjennom rommet i kjøkkenet, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom rommet i allrommet.

Rommene er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, anboret med en vedovn i andre etasje, og to eldre vedovner i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

På loftet er pipa ført tett mot lafekonstruksjon av tømmer.
Pipa har forvittringer/avskalling utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innkledning mot eller nær en pipe er ikke i samsvar med brannkrav. Pipeløp skal ha dokumentert tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og være mulig å inspisere for sprekker, riss og varmegjennomgang.

Foreta nærmere undersøkelser av pipe/ og nødvendige tiltak for å kunne oppfylle dagens forskriftskrav og omfang av utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rennermerker.



Pipe inntil tømmervegg på loftet.

1 TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har kjeller/krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilkomst via luker i gulvet fra henholdsvis kjøkken og entré/trapperom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Det registreres betydelige vannmengder i kjeller/krypkjellerne. Det er indikert høye fuktverdier i bjelkelaget, og det er synlige råteskader i deler av bjelkelaget.

Inspeksjonen ble kun foretatt fra tilgjengelige lukeområder, da vannstanden stod høyt oppover veggene og gjorde videre adkomst ikke mulig.

Krypkjeller skal være tørr og ha tilfredsstillende fuktforhold. Registrerte vannmengder, forhøyede fuktverdier og synlige råteskader indikerer alvorlig svikt i fuktsikring og/eller drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet medfører økt risiko for videre råteutvikling, redusert bæreevne i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner, samt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner over krypkjeller. Vedvarende fuktbelastning kan også medføre skader i nedre deler av vegger og bidra til et ugunstig innneklima.

Det anbefales snarlige tiltak for å avklare årsak til vanninntrengning, herunder vurdering av dreneringsforhold, terrengutforming, takvannshåndtering og ventilasjon av krypkjeller. Krypkjelleren bør tørrlegges, og det bør gjennomføres full inspeksjon av fagkyndig for å kartlegge skadeomfang og behov for utbedring. Dette kan omfatte reparasjon eller utskifting av skadet bjelkelag og eventuelle skader i nedre deler av veggkonstruksjoner. Det bør også vurderes om installasjon av automatisk lensepumpe er hensiktsmessig, i samspill med øvrige fuktsikrende tiltak.

Begrenset inspeksjon medfører at omfanget av skader ikke er fullt ut avklart.

Kostnadsestimatet er kun et grovt, sjablongmessig anslag. Takstingeniør har ikke foretatt konstruktive inngrep. For mer presis kostnad må det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelt skadeomfang, samt innhentes pristilbud fra relevant entreprenør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



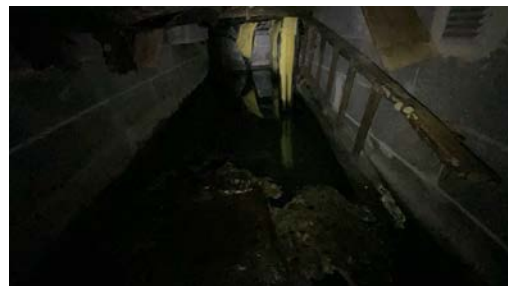
Stående vann i krypkjeller under den eldste delen.



Råte og høye fuktverdier.



Sopp i treverk.



Stående vann i krypkjeller under tilbygget.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har beiset tretrapp med belegg i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

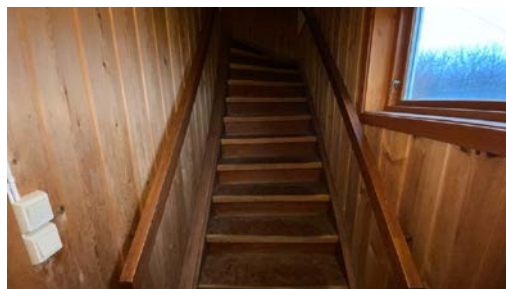
Trappen har elde og brukslitasje, og det registreres noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utføre vedlikehold.



! TG 3 Innvendige trapper

Malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en eldre standard med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

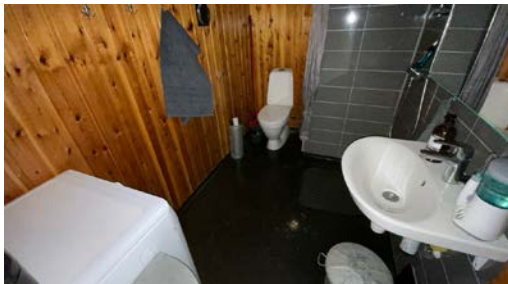
VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har lakkert trepanel og våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har misfarging av svertesopp og etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvoverflaten er slitt med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utføre vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved måling med pigg i bunnsvill i vegg ved befaringen, men det observeres symptomer på eldre fuktskjolder i bunnsvill og nedre del av vegg. Leietaker opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra rør i vegg, og at vegg da ble åpnet, og lekkasje utbedret for ca. 3-4 år siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig for om mulig avdekke videre utvikling.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Det er malte laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det registreres ingen avtrekksfunksjon, og ventilatoren er heller ikke tilknyttet noen ventilasjonskanal ført til friluft. Det benyttes gasskomfyr, og ventilatoren er plassert for lavt over komfyren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ventilatoren må skiftes.

Ved montering av ventilator over gasskomfyr er det viktig at denne monteres i henhold til krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte lakkerte furufronter. Det er benkeplater av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Deler av benkeskap er lavere enn standard høyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk via luftekanel i pipe fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med klosett og servant.

Det er belegg på gulvet, og trepanel på vegger og himling.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTRUM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med klosett og servant.
Det er belegg på gulvet, og trepanel på vegger og himling.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Deler av vannledningene ble skiftet ut i forbindelse med vannlekkasje for ca. 3-4 år siden i følge kontaktperson.

Vurdering av avvik:

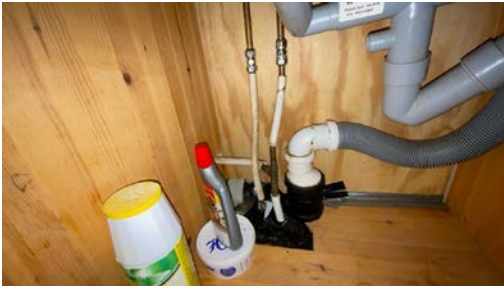
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at anlegget sjekkes av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 76 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ukjent elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Foreta ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet i andre etasje. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg med 63 AHS av typen skrusikringer, overspenningsvern, diverse kurser med automatsikringer, og en jordfeilbryter.

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.
Vet ikke
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en el. takstmann.



🔧 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Bygningen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Nei

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

Ja Sløkkeutstyret er > 10 år gammelt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Ikke spesielt drenert.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert betydelige vannmengder i kjeller/krypkjeller. Forholdet kan ha sammenheng med svikt i drenering, utvendig tettesjikt, terrengfall inn mot bygningen, samt eventuelt høyt grunnvannsnivå i området, særlig i perioder med høy nedbør eller snøsmelting.

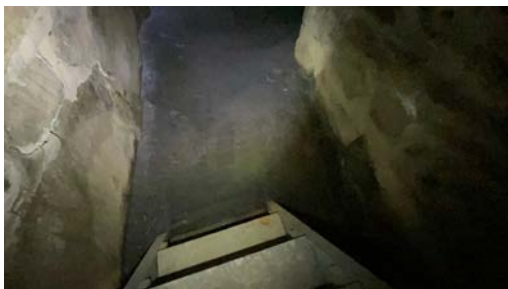
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Jfr. "Krypkjeller".

Ved nærmere undersøkelser bør det vurderes om grunnvannsnivå i området bidrar til vanninntrengning, og om dette medfører behov for permanente avlastende tiltak, som montering av lensepumpe eller avskjæringsløsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det står mye vann i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong under den eldste delen. Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur kan over tid medføre økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning, samt videre nedbrytning. Videre kan sprekker og åpninger i grunnmur gi adgang for skadedyr til krypkjeller og andre konstruksjonsdeler av bygningen.

Følg med på eventuell videre utvikling. Det anbefales å kontrollere grunnmuren nærmere. Utføre vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghold

Tomten er forholdsvis flat, og skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IIJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er privat vann fra ile felles med nabo.

Tilstandsrapport

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Årstall: 1985

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført nærmere undersøkelse av tanken av autorisert firma.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

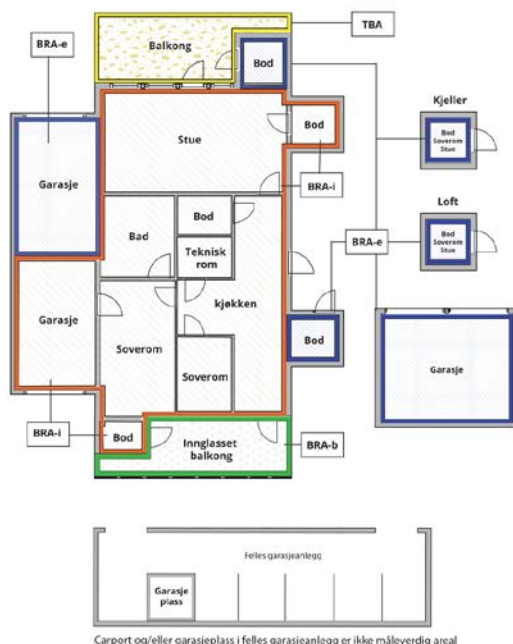
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bedehus menighetshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75			75	
1. etasje	114			114	
SUM	189				
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, bad, kjøkken, stue, lagerrom, soverom		
1. etasje	Entré/trapperom, entré 2, hall, toalettrom, toalettrom 2, bod, kjøkken, stue, allrom/forsamlingslokale		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun snittegning, og plantegning av første etasje, men plantegning stemmer ikke helt med dagens faktiske bruk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

Uthus/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bedehus menighetshus	174	15
Uthus/bod	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	4	13		0	1045.1 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Østre Rødenesveien 1485

Hjemmelshaver

Ulfsby Bedehusforening

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggende ved Rødnessjøen i Ørje kommune. Området består av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Kort avstand ned til Rødnessjøen som har både båt- og bademuligheter. Det er ca. 15 km til Ørje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning via felles inntak fra ile, delt med nabo. Takstingeniør har ikke foretatt analyse eller vurdering av vannkvaliteten.

Tilknytning avløp

Privat avløp i septiktank.

I følge kontaktperson foreligger pålegg fra kommune om tilknytning til minirenseanlegg.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten fremstår som i hovedsak flat og opparbeidet med gressarealer rundt bygningene. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen er det bygninger registrert i Sefrak registeret. SEFRAK-registrering innebærer at bygningene er registrert som kulturhistorisk interessante. Registreringen i seg selv gir ikke automatisk vern, men tiltak som endringer, rivning eller vesentlige inngrep kan utløse krav om avklaringer med kommunen. Det anbefales å undersøke eventuelle restriksjoner eller krav før planlegging av tiltak.

LNF-område m/spredt boligbygging, Nåværende.

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/ekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/ekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

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

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse

Byggeår

1860

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående uthus / lagerbygning av eldre dato, laftet/bindingsverkskonstruksjon med saltak, tekket med profilerte plater.

Bygningen er oppført direkte på punktfundamenter/steiner uten kontinuerlig fundamentering. Yttervegger består av eldre trekonstruksjoner med stående utvendig kledning og innvendig laft/bordkledning. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag med plankegulv direkte over grunnen.

Vedlikehold ol;

Bygningen anses å ha liten eller ingen teknisk verdi. Det registreres råte og skjevheter, og man bør vurdere nytteverdi opp mot utbedringskostnad.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nabolagsprofil

Østre Rødenesveien 1485

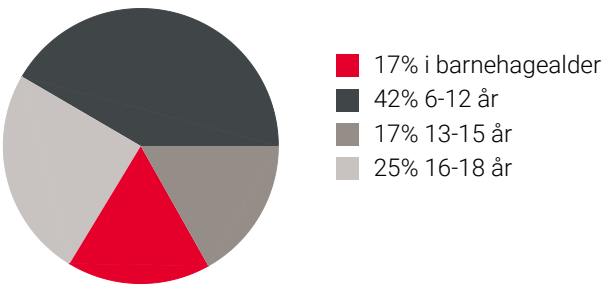
Offentlig transport

🚶 Ulfaby	0 min 🚶
Linje 412, 475	0 km
🚆 Mysen stasjon	29 min 🚆
Linje R22	29.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚆

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
361 elever, 21 klasser	15.5 km
Mysen videregående skole	28 min 🚶
800 elever, 50 klasser	29.4 km
Askim videregående skole	33 min 🚶
850 elever, 47 klasser	40.6 km

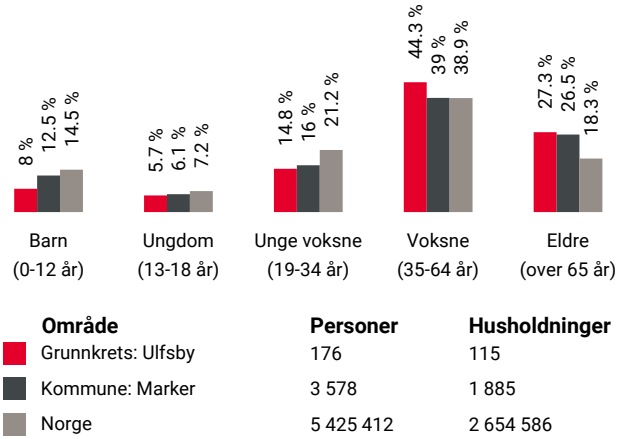
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Tussilago barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
50 barn	16.1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
65 barn	16.6 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
34 barn	17.1 km

Dagligvare

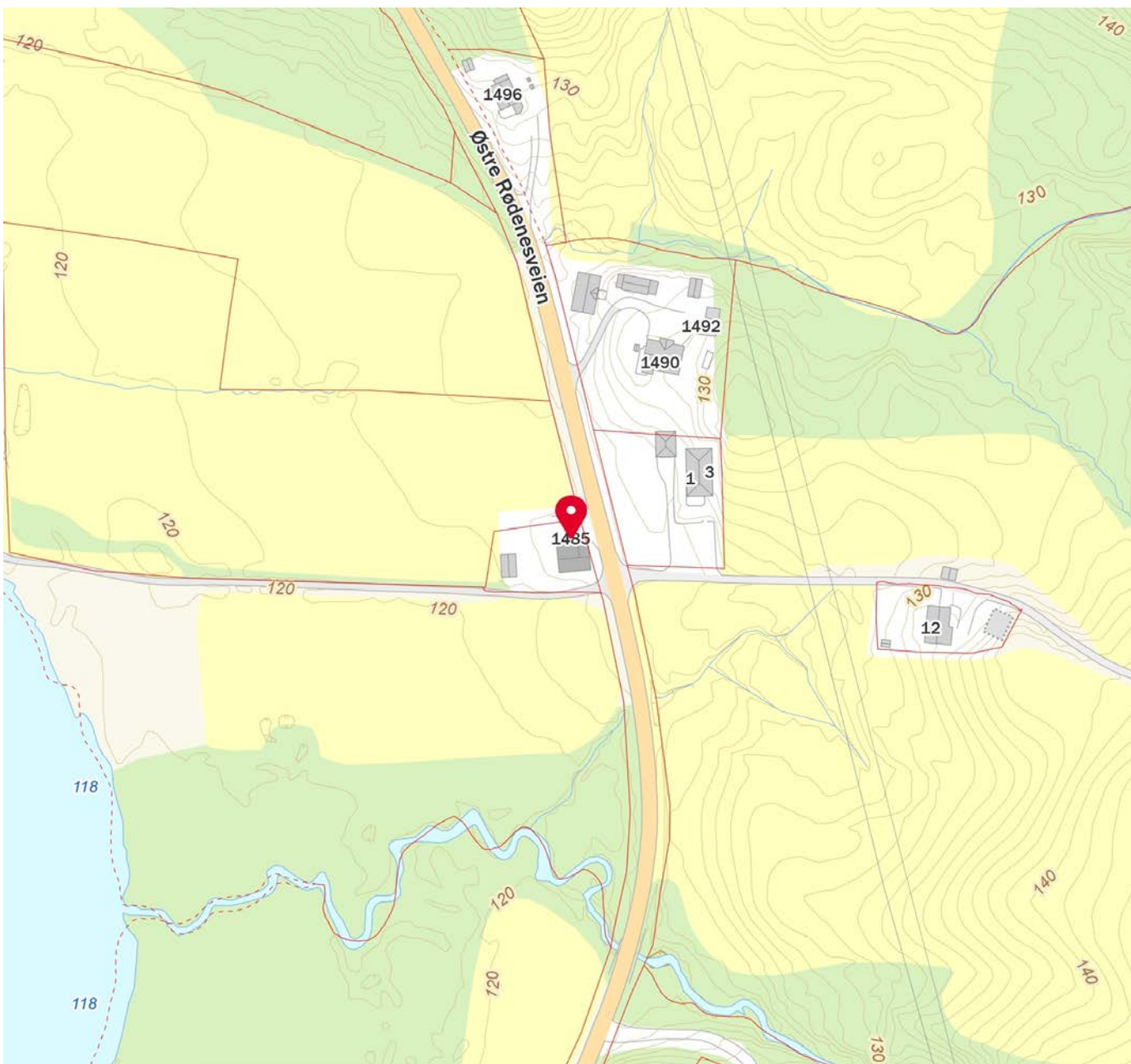
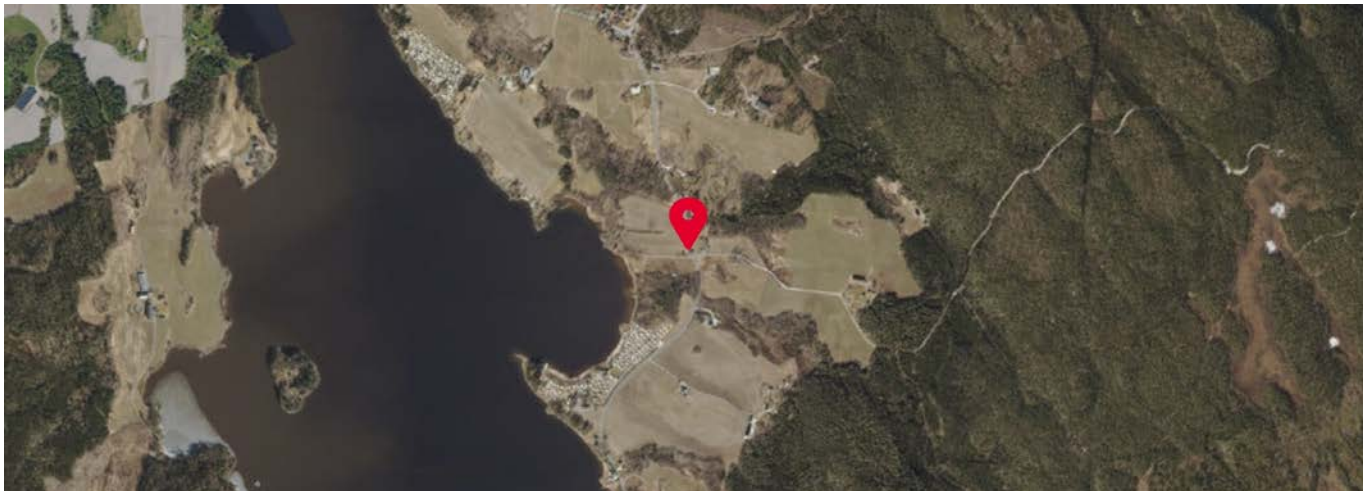
Coop Extra Ørje	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	15.1 km
Rema 1000 Ørje	12 min 🚶

Sport

⚽ Krone stadion	7 min 🚶
Fotball	8.2 km
⚽ Markerhallen	13 min 🚶
Aktivitetshall	15.4 km
🏊 Family Sports Club Ørje	13 min 🚶
🏊 Sporty Fitness	20 min 🚶



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



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 13	Kommune:	3122 Marker
Adresse:		Grunnkrets:	203 Ulfsby
Veiadresse:	Østre Rødenesveien 1483, gatenr 1048	Valgkrets:	1 Marker
	1870 Ørje	Kirkesogn:	2030207 Marker
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Østre Rødenesveien 1485, gatenr 1048		
	1870 Ørje		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ulfsby Bedehus	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.12.1960	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	1 045,1 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3122/4/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3122/4/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	16.12.1960	Avgiver	3122/4/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3122/4/13	0,0

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	147069251			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Bedehus menighetshus (Kilde: Generert pga tilbygg)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østre Rødenesveien 1483	Bolig	70,0	Kjøkken			
Østre Rødenesveien 1485	Annet enn bolig	103,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	173,0	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	173,0	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	6370594			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				103,0	103,0				
H02	1			70,0	70,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	119 9 23	Bedehus, Ulfsby Bedehus	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Restaurert 1980. Påbygg 1985	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3122-4/13, Østre Rødenesveien 1483, 1870 ØRJJE



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	24.11.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	24.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.11.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Forurenset grunn	24.11.2025	Ikke funnet	3.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.52 km
Skredfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	56.2 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	45.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 24.11.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

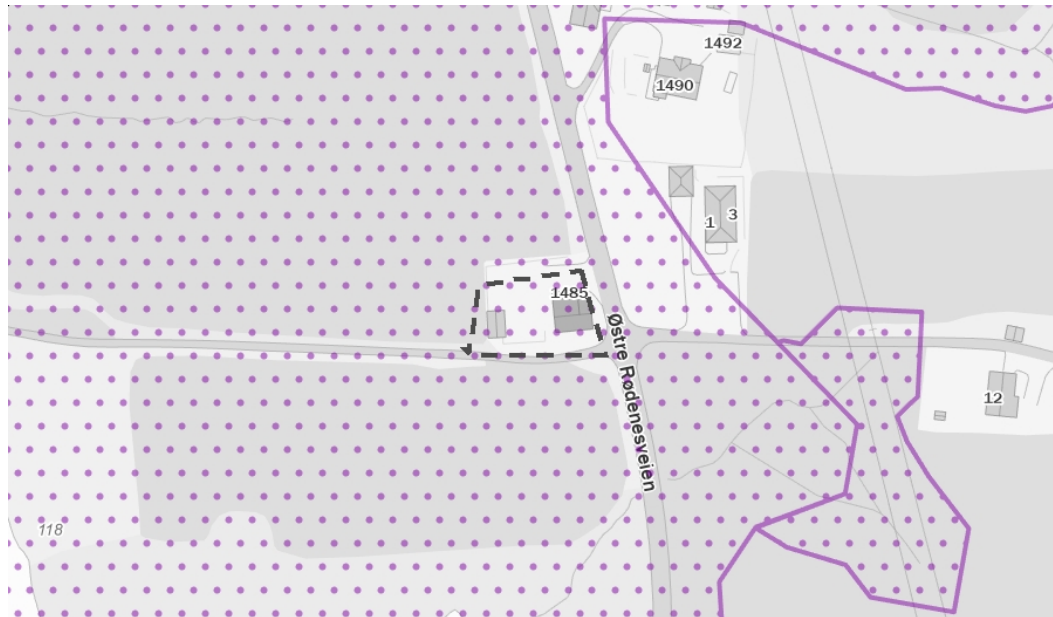
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentakintervall 10-20 år



Flom - gjentakintervall 50-200 år



Flom - gjentakintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

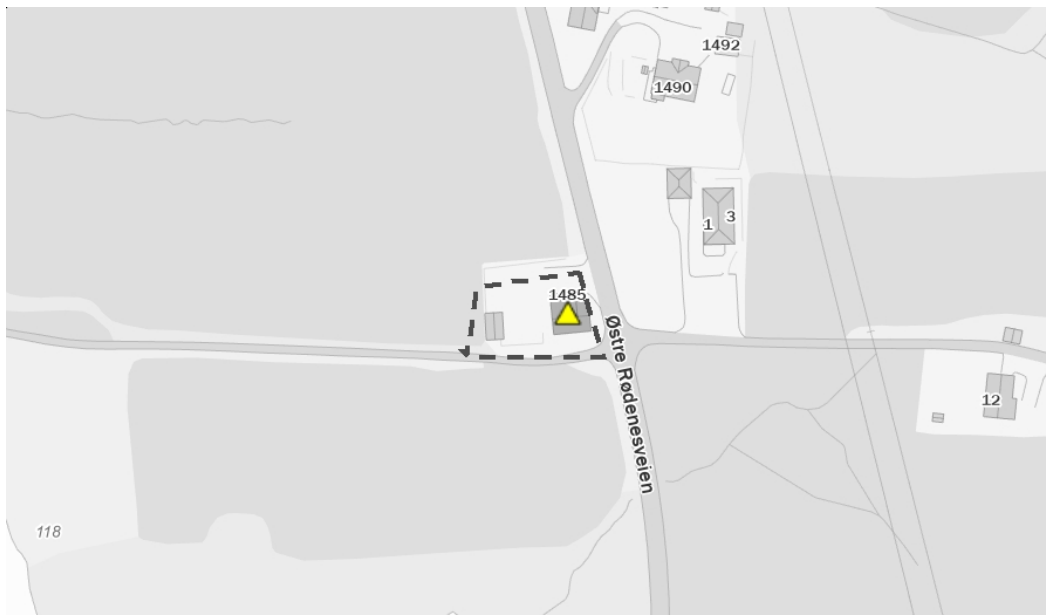
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	03.11.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

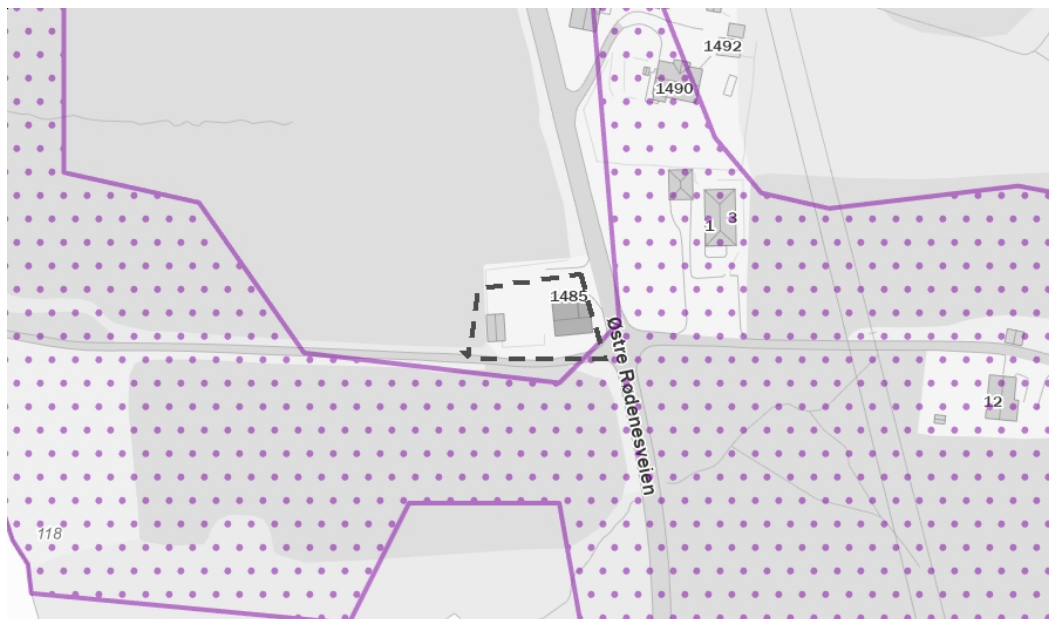
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 24.11.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.11.2025

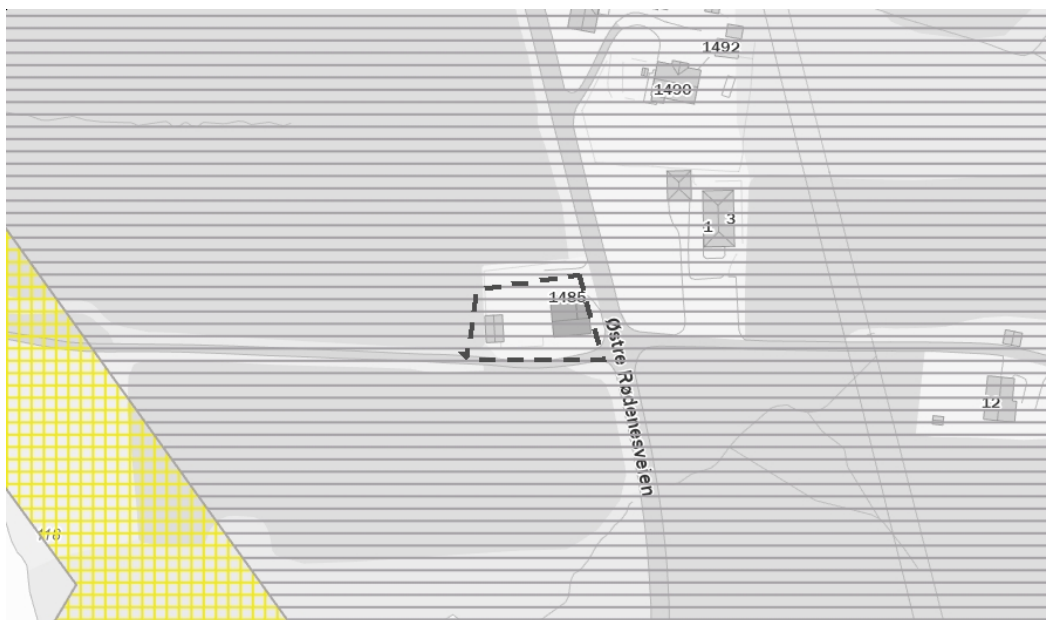
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoneskart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

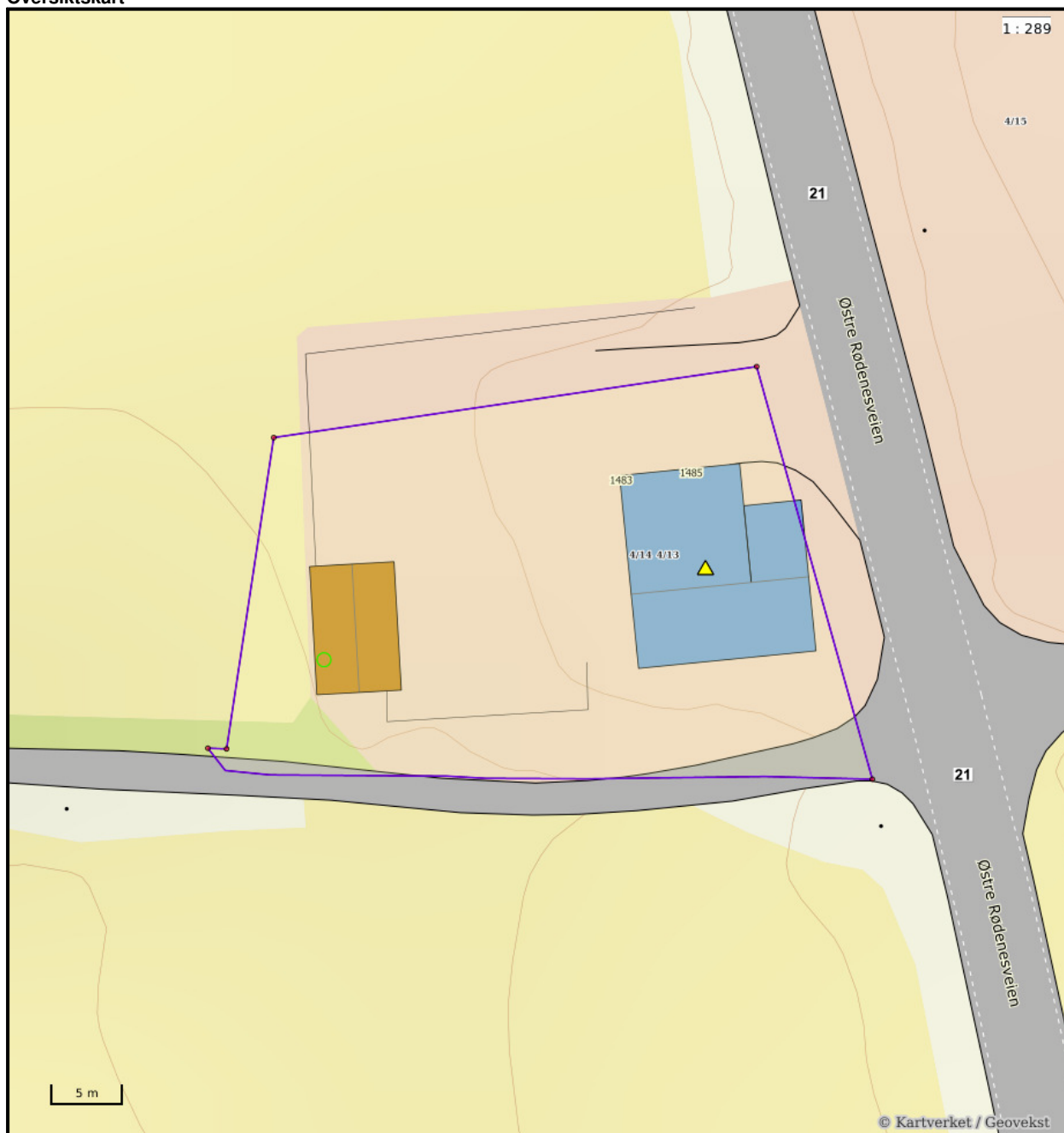
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Marker KNR 3122 GNR 4 BNR 13 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

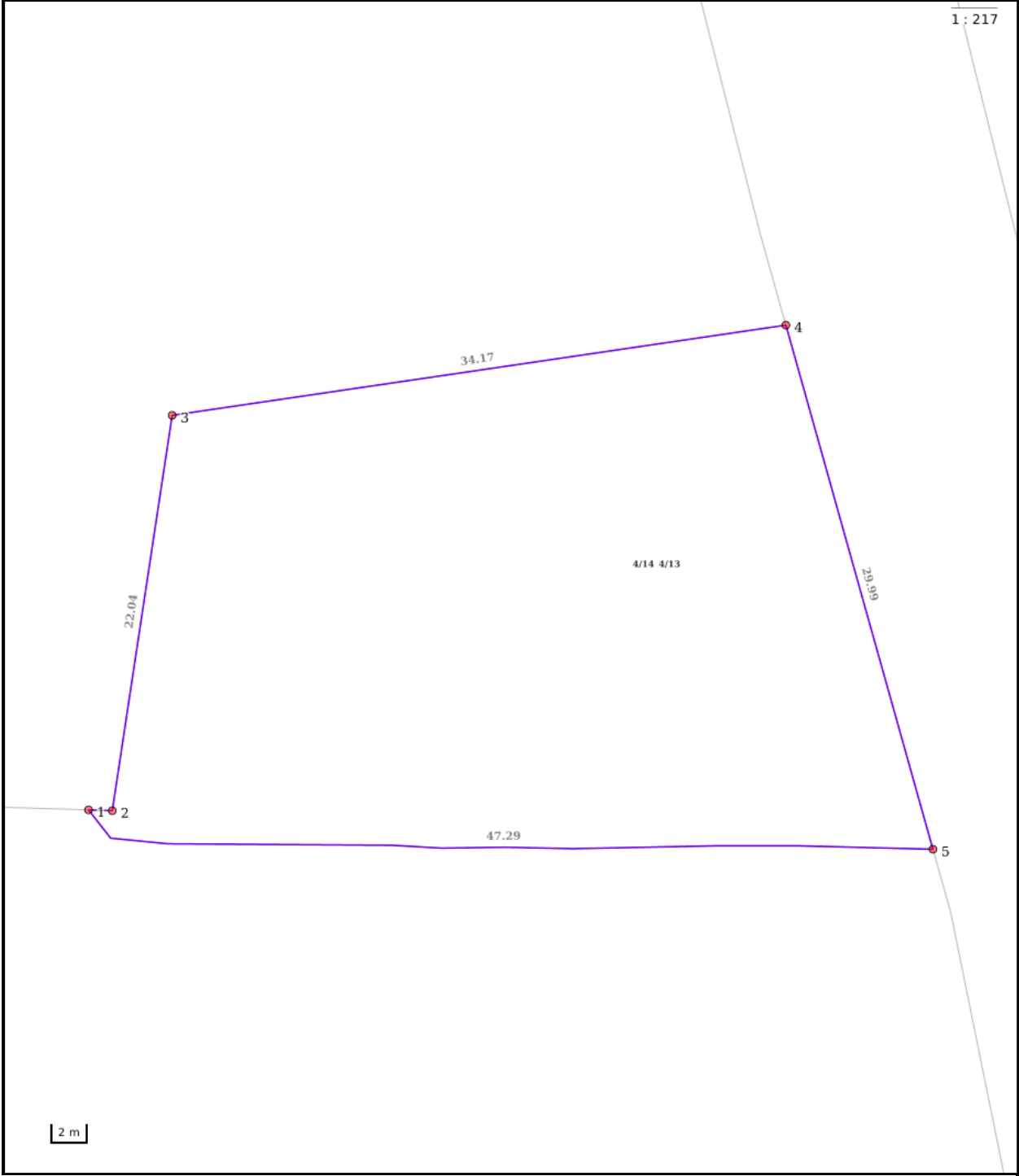
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

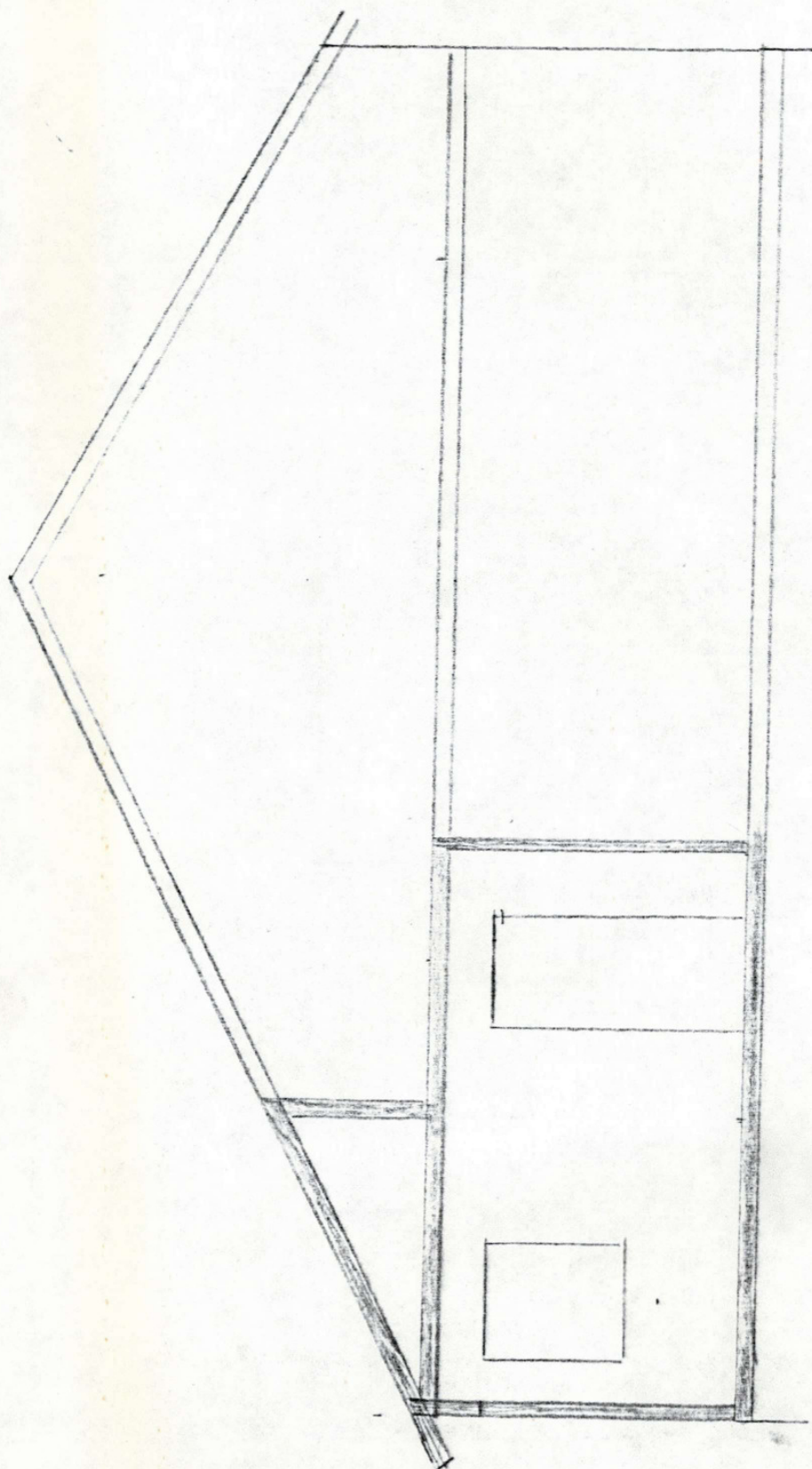
Areal og koordinater**Areal:** 1 045,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 609 894,10	647 791,47	1,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 609 894,17	647 792,77	22,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 609 916,17	647 794,09	34,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 609 924,17	647 827,31	29,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 609 896,14	647 837,98	47,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

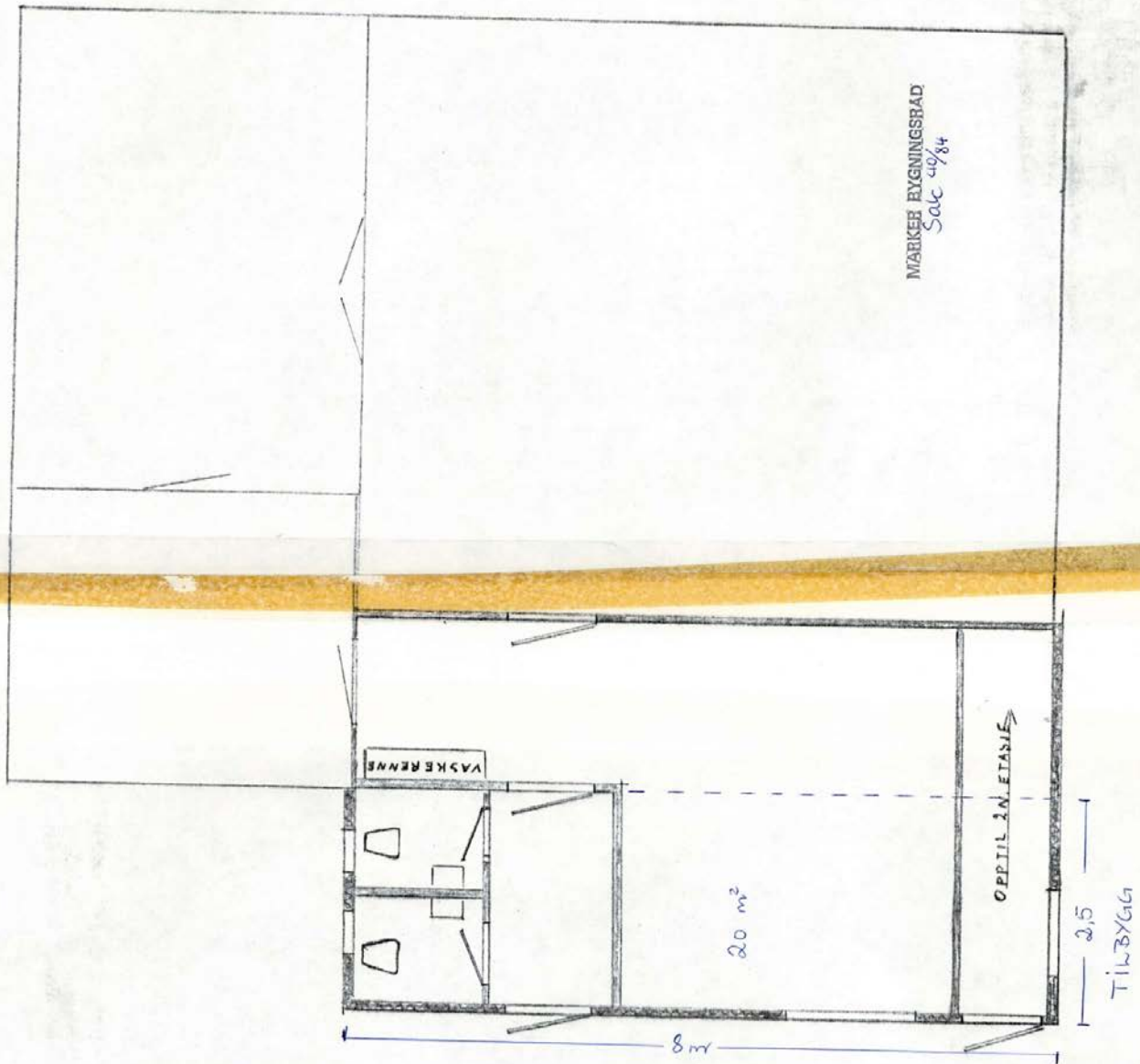


TILBYGG ULFSBY BEDEHUS - SNITT - MÅL 1:50

MARKER BYGNINGSRAD

Satc 40/84

TILBYGG — ULFSBY BEDEHUS. MÅL 1:50





Marker kommune

Utskriftsdato: 04.12.2025

Postadresse: Postboks 114, 1871 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

E-post: post@marker.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østre Rødenesveien 1483, 1870 ØRJE								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☒
Kommentarer:	Tilbygg byggemeldt 02.03.1984	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skylddelingsforretning

Ført inn i dagboken ved
Haugen og Frøland soren-
skriverembete,

som nr. 735 den 16/12 1960.

Ons-dag, den 14. desember 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården **Ulfsby nordre (skolegård)** g.-nr. 4 br.-nr. 9 av skyld mark 0,22 i **Rødnes** herred. Forretningen er forlangt av **Rødnes kommune.**

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn **Arthur Gåseby, Brita Brodahl og Andreas Jaavall**

Ved forretningen møtte:³⁾ **Sigurd Ulfsby som nabo. Andre naboer er det ikke. Desuten møtte lensmann Håkon Krog på vegne av Rødnes kommune.**

Mennene valte til formann **Arthur Gåseby**

Over de⁴⁾ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.4) Areal: Dyrket jord --- dekar, naturlig eng og kulturbeite --- dekar, produktiv skog --- dekar, annet areal **0,77** dekar. I alt **0,77** dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Som utgangspunkt blev valgt en stolpe i vestkanten av riksveien, derfra vestover i rett linje 33,6 m. langs et gjerde til en hjørnestolpe. Her danner delet en vinkel og går i rett linje syd 19,0 m. til delegjerdet mot naboeiendom-

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

men Ulfaby. Her dannes vinkel og delet går mot öst langs
delegjerdet mot Ulfaby i 39,8 m. til vestkanten av riks-
veiens grund. Her danner delet påny vinkel og går nord
i 23,2 m. langs riksveiens grund til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei**
2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet? **Nei**
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? **Ja.**

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Den fraskilte del er tomt for Ulfesby bedehus.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de **n** fraskilte del ble bestemt til **sk.mark 0,01**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.21**

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord **20** dekar, naturlig eng og kultarbeite ----- dekar, produktiv skog ----- dekar, annet areal ----- dekar. I alt **20** dekar.

De **n** fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ **Ulfesby bedehus**

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: **Ulfesby**

indrenisjonsforening

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at **lensmann Håkon Krog** skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Brita Brodahl Anden Jord Asker Gårdsby

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann. sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 13. ✓

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

JORDSAK
Nr. 656/66
Saks nr. 1

Ført inn i dagboken ved
 Løkken og Fjelland s. 101
 i veremålsboka,
 saks nr. 535 den 15. des. 1966
 67 J.nr. 2
 Kart
 Tekst

Distrikthandelsvesen

- 9. DES. 1966

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tillegg til tomt.
 Tirs dag den 8. nov. 1966

ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en
 kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over
 gården Ulfesby skole gr.nr. 4, br.nr. 9
 av skyld mark 0,21 i Marker herred.
 Forretningen er forlangt av Marker Kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene
 Ivar Ruud og Ottar Andersen, Ørje.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt for-
 sikring som skjønnsmenn:³⁾
 Ivar Ruud og Ottar Andersen.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: For kjøperen : Ulfesby krets, Indremisjon,
 møtte Gabriel Krog, Kroksund.

Ingen.
 Av naboer:

Over de n del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan
 forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
 renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
 delingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før
 forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med
 skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit-
 tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses,
 om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 0,2016 dekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Parsellen har sin begynnelse ved gjerdestolpe i tomtens sydvestlige hjørne, går derfra 6,0 m i nordlig retning til nedslått jernpel, går derfra 33,60 m i østlig retning til nedslått jernpel, går derfra 6,00 m i sydlig retning til nedslått jernpel. Derfra går grensen 33,60 m i vestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Arealet av parsellen er 201,6 kvadratmeter.

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Tilleggstomt.

Skylden for de ⁿ fraskilte del ^{en} ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,20 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De ⁿ fraskilte del ^{en} er gitt bruksnavn: ³⁾ " Ulfesby Bedehus ".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnesnes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Marker Ingeniørvesen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Har Rieed

Oppmålingssjef

Har Rieed

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Nils Olsson
Nils Olsson.

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

MÅLEBREV - KART

Parsell _____ av Ulfesby skole

Bruksnavn Ulfesby bedehus

Areal 201.6 m

gnr. 4

gnr.

Mål 1:500

M.nr. _____

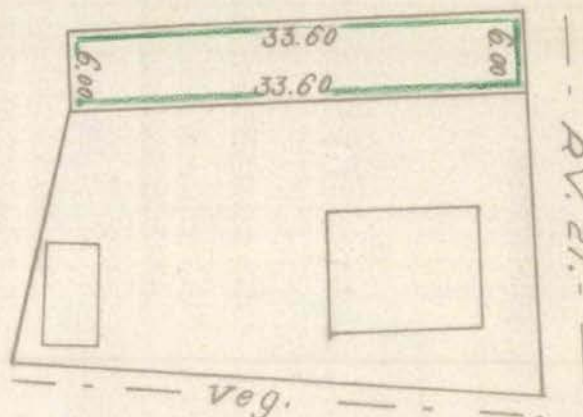
Kartpl. _____

bnr. 9

bnr.

Marker kommune. 4/9.

N



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....

..... den 19.....

..... formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

..... formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 14

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

*Skjøtet her 23/1-61
med kr. 10.-*

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland soren-
skriver mbete,
som nr. 106 den 23/1 61.

Skjøte.

Rødnes kommune skjøter og overdrar herved eiendommen
Ulfsby bedehus, gnr. 4, bnr. 13 av sk. mark 0,01 i Rødnes
til Ulfsby indremisjonsforening for en kjøpesum av kr. 800,-
-otte hundre kroner - som betales kontant mot skjøte på eiendommen.

Eiendommen skal holdes forsvarlig inngjerdet, og gjerdepplikten påhviler skjøtemottakeren.

Rødnes den 12. januar 1961.

Lars Krog
.....
Lars Krog
ordfører

At ordfører Lars Krog, som er over 21 år, egenhendig har underskrevet dette skjøte attesteres.

Rødnes den 12. januar 1961.

Lars Krog
.....


Finansiering



Vi hjelper deg med lån og forsikring – det kan være lønnsomt å høre med oss!

- Personlig service – egen rådgiver
- Vi kjenner lokalmiljøet
- Konkurransedyktige betingelser

ØRJE:
Storgata 59
69 89 91 00
post@mesbank.no

 **Marker & Eidsberg**
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østre Rødenesveien 1485
1870 ØRJE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

Telefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre