



aktiv.



Mellebyveien 270, 1878 HÆRLAND

Hærland- Koselig småbruk med idyllisk beliggenhet. Låve og uthus.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 100,-
Total ink omk.: Kr 2 615 100,-
Selger: Anne-Mina Lindahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 116/116 kvm
Tomtstr.: 15466.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 301, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1113250071

Hærland- Koselig småbruk med idyllisk beliggenhet. Låve og uthus.

Vi har gleden av å presentere dette koselige småbruket i Hærland. Bolighus, låve og uthus. Eiendommen har renoveringsbehov.

Innhold:

1. etg.: Entré, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, TV-stue, dagligstue.

Loft: 2 soverom og gang.

Uthus 37 kvm. Låve 67 kvm.

Tomt: 15 466,7 m². Hovedsakelig flat tomt, opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen. Ellers så består eiendommen av 7,7 da med fulldyrka jord, 3,3 da med innmarksbeite og 1,7 da med produktiv skog.

Koselig beliggenhet, ca. 4 km. til barneskole, barnehage. Kort vei til flotte turområder. Lundebyvannet ligger like i nærheten, med barnevennlig sandstrand. Ca. 10 km til Mysen sentrum, med skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen er det jevnlig tog/bussavganger til Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	90
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m²

2. etasje

BRA-i: 23 m² Loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15466.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 15 466,7 m². Hovedsakelig flat tomt, opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen. Parkering skjer på eiendommen. Ellers så består eiendommen av 7,7 da med fulldyrka jord, 3,3 da med innmarksbeite og 1,7 da med produktiv skog (iht Gårdskatt)

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, barnevennlig område, ca. 4 km utenfor Hærland. Hærland har barneskole, barnehage og bussforbindelser. Det er kort vei til Hærland stadion, skiløyper og badeplass m.m. Lundebyvannet ligger like i nærheten og er kommunens foretrukne badeplass, med barnevennlig sandstrand, sklier og kiosk, det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte badeog fiskevann. Det er ca. 10 km til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med 1. etasje og loftsetasje. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del, og bindingsverk i tilbyggene. Veggene er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av pappshingel og takplater. Alder for taktekingen er ukjent, men bærer preg av elde. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduene har doble glass fra 1980- tallet.

Verditakst

Kr 2 550 000

Innhold

1. etg.: Entré, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, TV-stue, dagligstue.
Loft: 2 soverom og gang.

Standard**UTVENDIG****Takteking**

Taktekingen er av pappshingel og takplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra tak (via vindu). Alder for taktekingen er ukjent, men bærer preg av elde.

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. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Taktekingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Nedløp og beslag:

Pipe er helbeslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

TG 2:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

Veggkonstruksjon:

Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del, og bindingsverk i tilbyggene. Veggene er kledd utvendig med trekledning. Ukjent isoleringsgrad i vegger.

TG 3:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det ble foretatt stikktakninger etter råde/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist en del råde, kan relateres til den manglende luftingen. Gjelder også vindskier. På steder hvor det er registrert mye råde i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Ikke tilgang til loft. Luke i gavlveggen satt fast, og det ble ikke ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å åpne denne via stige. Takstmannen ønsker å opplyse at takkonstruksjon er en risikokonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet/takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør utføres. Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduene har doble glass fra 1980-tallet.

TG 2:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer kan være vanskelige å åpne/lukke. Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Dører

Terrassedør med glassfelt.

Malt hovedytterdør.

TG 2:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Påvist merkbar trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak:

Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kaldtrekk og høyere oppvarmingskostnader.

INNVENDIG

Overflater

1. etasje:

Gulv: Fliser. Belegg, Laminat og teppe.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Panel.

Loftsetasje:

Gulv: Tepper.

Vegger: Tapetserte plater.

Himlinger: Panel.

TG 2:

Det er påvist skader på overflater. Påvist stedvise skader på overflater. Overflater fremstår dog i en stand man burde forvente alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må dog gjøres utskiftninger om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongdekke.

TG 3:

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. I 1. etasje ble det målt 32 mm i TV-stue og 25 mm i stue. Lokalt ble det målt 39 mm over 2 meter i tv-stue og 20 mm i stue. I 2. etasje ble det målt ca. 20 mm i gang og 15 mm i soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 1 meter i gang. - Det ble foretatt stikktakninger i bjelker via krypkjeller, påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

TG 2:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må foretas lokal utbedring. Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering. Sprekkene i

pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekkeene forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannrisiko.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 3:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er målt forhøyet fuktighet i trevirke og påvist synlig vann og fuktinnsig i deler av krypkjelleren. Terrenget heller mot bygningen, noe som kan forsterke vanninnsig. Konstruksjonen har økt risiko for fuktskader som følge av høy fuktighet og dårlig drenering.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Tiltak bør vurderes for å bedre drenering og sikre tilstrekkelig avrenning fra bygningen. Jevnlig inspeksjon anbefales for å overvåke utvikling. Uten tiltak kan fuktigheten føre til råteskader i bjelkelag og andre trekonstruksjoner.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

TG 2:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav. Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Boligen har profilerte, malte dører.

TG 2:

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

VÅTROM

Eldre bad med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med malte fronter, overhengende speil, belysning, nedfelt vaskeum og laminert arbeidsbenk. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering av rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

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

WC-rom:

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i forbindelse med entré, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servant og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

TG 2:

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

Det er mulig fuktskade i konstruksjonen. Påvist svellinger samt noe skader på plater/tapet bak toalett. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkken med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på vegg mellom skapene. Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan

forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 2:

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

Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

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.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner:

Luft/luft varmepumpe fra 2014 i kjøkkenet, type Fujitsu.

TG 2:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Alder er ukjent.

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. Varmekabler i bad, toalettrom og kjøkken.

TG 2:

Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

På bakgrunn av alderen på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til videre fuktbelastning, noe som kan resultere i fukt/råteskader.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2:

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

Terrengforhold

Skrånende og flat tomt.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

TG 2:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Eiendommen vil få pålegg om oppgradering av avløpsanlegget, ukjent når dette vil skje.

Konsekvens/tiltak:

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Uthus:

Eldre uthus med renoveringsbehov. Bygning er oppført i trekonstruksjoner. Eldre takstein som taktekking. Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve:

Låve med renoveringsbehov. Bygningen er oppført i tre og mur konstruksjoner.

Trekledning og puss utvendig. Saltakkonstruksjon, tekket med eldre takstein.

Store skjevheter i konstruksjoner. Sprekker i mur og dekke. Råteskader i treverk og konstruksjoner. Lekkasje fra tak. Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av

fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen eiendom.

Radonmåling

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har hatt siste tilsyn den 07.03.2017 og siste feiing var 28.10.2020.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe fra 2014 i kjøkkenet, type Fujitsu.

Varmekabler i bad, toalettrom og kjøkken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

Kommunale avgifter

Kr 7 349

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer

fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke

samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike

tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Feiing 460,00 kr

Slam 2 591,00 kr

Renovasjon 4 298,00 kr

Sum 7 349,00 kr

Service minirensesanlegg kommer i tillegg ca. 6.000,-

Formuesverdi primær

Kr 744 823

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 979 292

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 301, bruksnummer 10 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/301/10:

12.12.1960 - Dokumentnr: 2659 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:301 Bnr:18

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om gjerde

13.07.1977 - Dokumentnr: 4129 - Bestemmelse om kloakkledn

29.02.1988 - Dokumentnr: 1692 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1996 - Dokumentnr: 5647 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:301 Bnr:18

Med flere bestemmelser

22.10.2012 - Dokumentnr: 881913 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om adkomst ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings luftledning

22.10.2012 - Dokumentnr: 881913 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

05.08.1858 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:301 Bnr:9

09.09.1959 - Dokumentnr: 1634 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:301 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1825583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:201 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 1562 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:301 Bnr:10

15.11.1921 - Dokumentnr: 900173 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:301 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene. Dette vil ikke få betydning for ny eier.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann: Privat vannforsyning.

Avløp /kloakk: Mellebyveien 270 har godkjent minirensanlegg av typen August AT9. Utslippstillatelsen fra 2015 er vedlagt i prospektet, samt brosjyre med informasjon til huseier om hva det vil si å ha ansvar for et privat avløpsanlegg. Ny eier må inngå serviceavtale for minirensanlegget. August AT9 er et relativt lite minirensanlegg og kan ha behov for slamtømming oftere enn en gang i året. Dette er avhengig av hvor mange personer som bor i huset.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert.

Kommuneplan: Navn: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101. Formål: LNRF areal for nødvendighetiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Hensynsone - Faresone, H320 - Flomfare, Hensynsone H530_2-8: hensyn friluftsliv. Periode3: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se også kommuneplanens § 5.11 for bestemmelser og retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsmål, og andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18. Se § 4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

65 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 631 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 633 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for

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

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

tone.johnsrud@aktiv.no

Tlf: 907 75 346

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2

1850 MYSEN

Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

09.04.2025

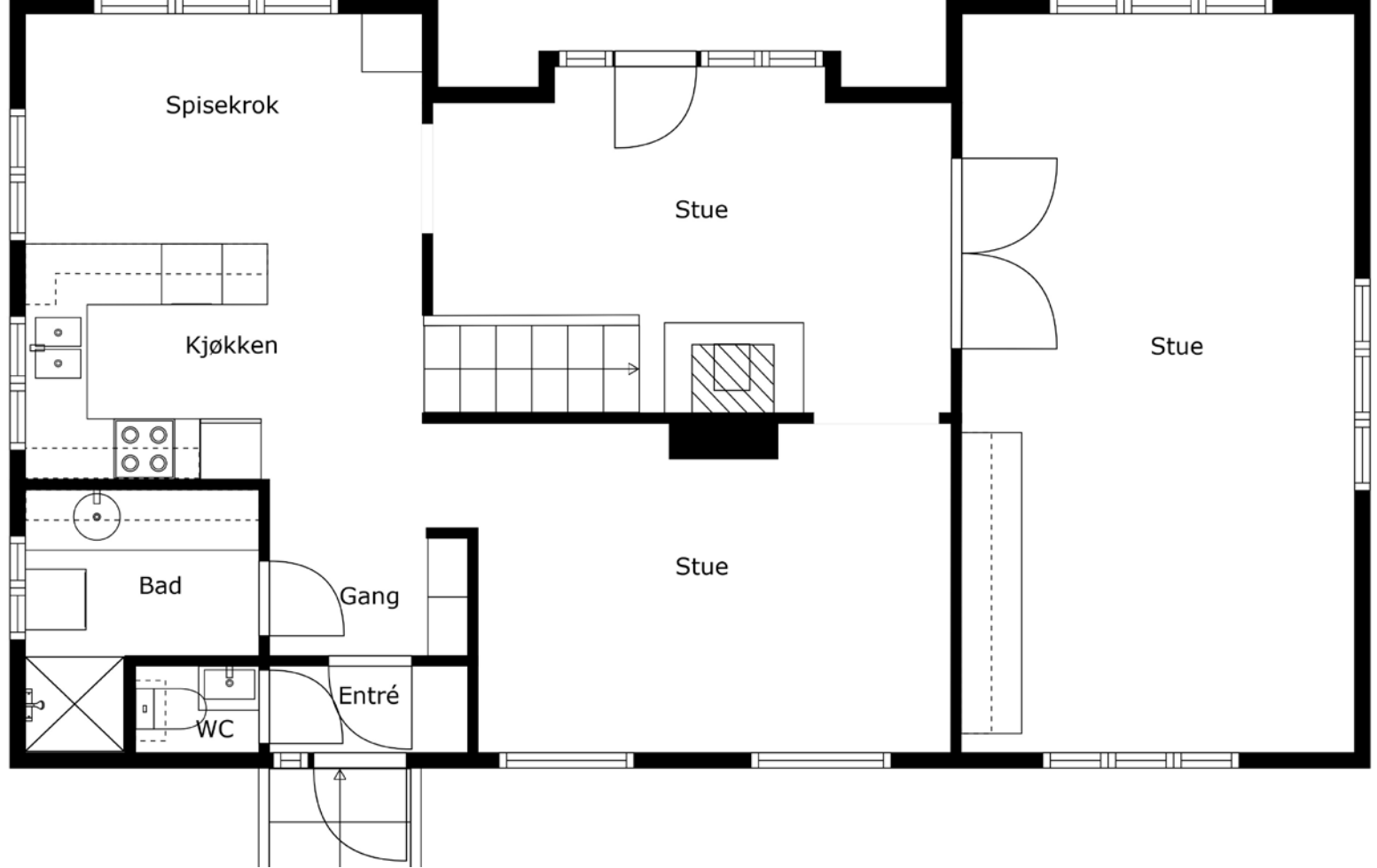
























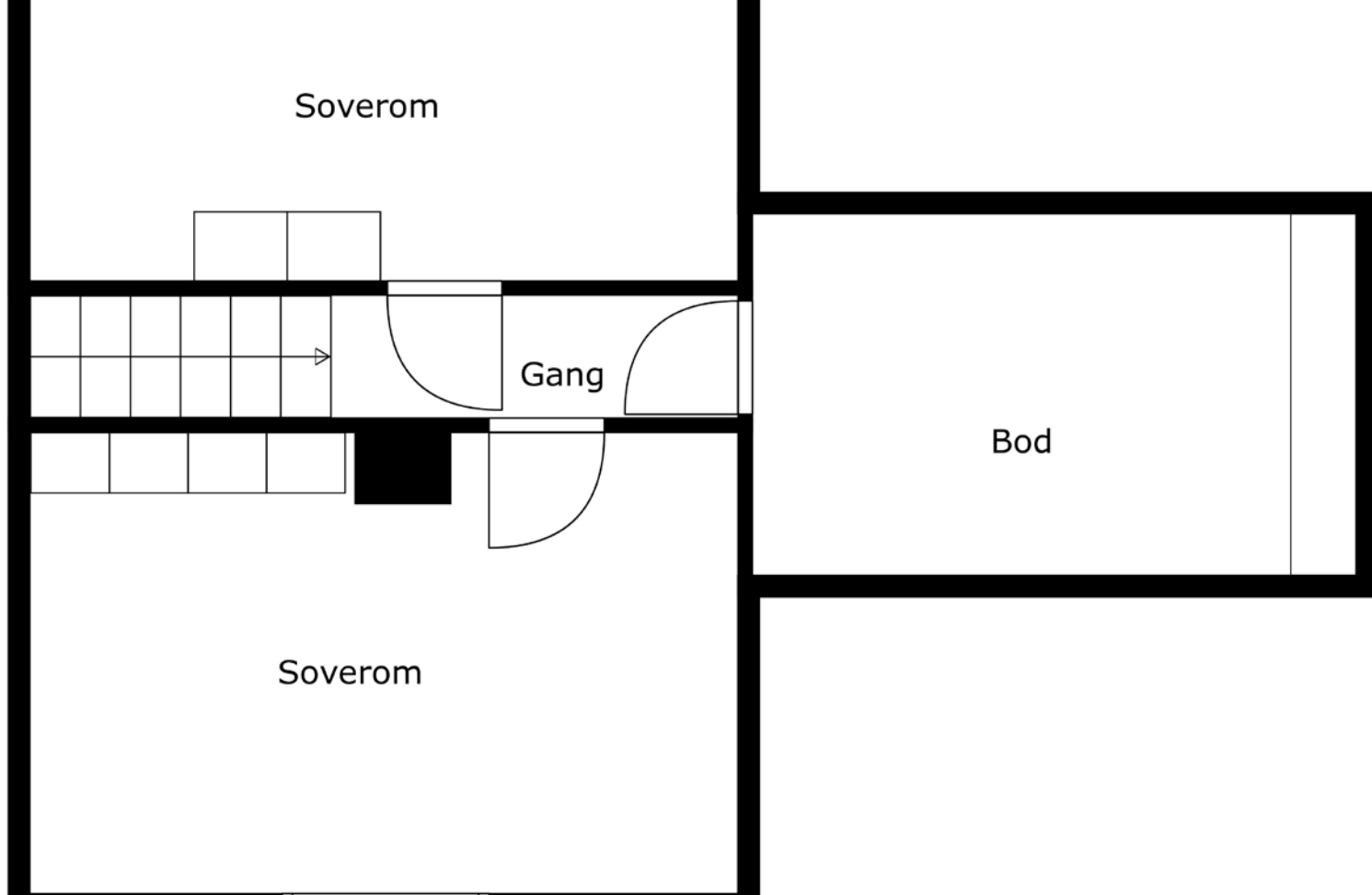
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Mellebyveien 270, 1878 HÆRLAND
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 301, bnr. 10

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 13975-2801

Referansenummer: BX4193

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og loftsetasje. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del, og bindingsverk i tilbyggene. Veggene er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av pappshingel og takplater. Alder for taktekingen er ukjent, men bærer preg av elde. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduene har doble glass fra 1980-tallet.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Eldre bad med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med malte fronter, overhengende speil, belysning, nedfelt vaskekum og laminert arbeidsbenk samt dusj. Toalettrom i forbindelse med entré, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servant og toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1900

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Fliser. Belegg, Laminat og teppe.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Våtromstapet i bad.

Himlinger: Panel.

Loftsetasje:

Gulv: Tepper.

Vegger: Tapetserte plater.

Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har profilerte, malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med malte fronter, overhengende speil, belysning, nedfelt vaskekum og laminert arbeidsbenk. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering av rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i forbindelse med entré, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servant og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Luft/luft varmepumpe fra 2014 i kjøkkenet, type Fujitsu.

Varmekabler i bad, toalettrom og kjøkken.

Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Alder er ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 15 466,7 m². Hovedsakelig flat tomt, opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen. Parkering skjer på eiendommen. Ellers så består eiendommen av 7,7 da med fulldyrka jord, 3,3 da med innmarksbeite og 1,7 da med produktiv skog (iht Gårdskatt)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

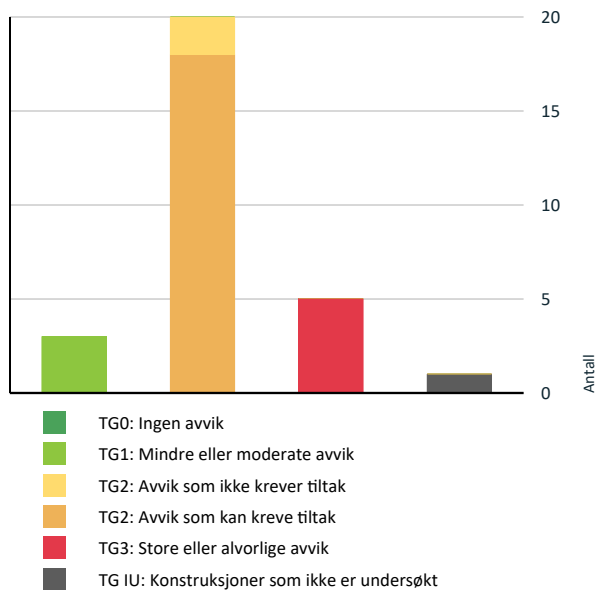
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

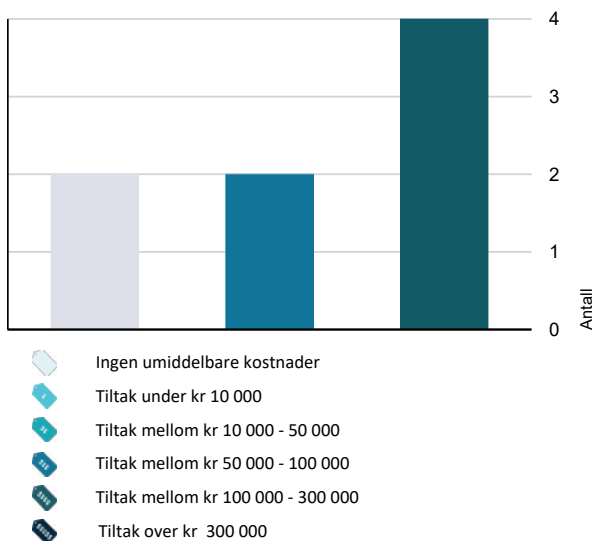
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser (opplysninger i matrikkel), og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel og takplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra tak (via vindu). Alder for taktekingen er ukjent, men bærer preg av elde.

- 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.



TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

- Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon i opprinnelig del, og bindingsverk i tilbyggene. Veggene er kledd utvendig med trekledning. Ukjent isoleringsgrad i vegger.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist en del råte, kan relateres til den manglende luftingen. Gjelder også vindskier. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling. Fuktskader som konsekvens.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Ikke tilgang til loft. Luke i gavlveggen satt fast, og det ble ikke ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å åpne denne via stige. Takstmannen ønsker å opplyse at takkonstruksjon er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet/takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vinduene har doble glass fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer kan være vanskelige å åpne/lukke.

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Terrassedør med glassfelt.
Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Påvist merkbar trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:
Gulv: Fliser. Belegg, Laminat og teppe.
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Våtromstapet i bad.
Himlinger: Panel.

Loftsetasje:
Gulv: Tepper.
Vegger: Tapetserte plater.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Påvist stedvis skader på overflater. Overflater fremstår dog i en stand man burde forvente alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må dog gjøres utskiftinger om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. I 1. etasje ble det målt 32 mm i TV-stue og 25 mm i stue. Lokalt ble det målt 39 mm over 2 meter i tv-stue og 20 mm i stue. I 2. etasje ble det målt ca. 20 mm i gang og 15 mm i soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 1 meter i gang.
- Det ble foretatt stikktakninger i bjelker via krypkjeller, påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen, noe som kan indikere svekkelser i materialet.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.
- Under luke, skal gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luke på minst 300 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering
- Sprekkene i pipen bør repareres for å sikre tetthet og funksjonalitet. Uten tiltak kan sprekkenes forverres, noe som kan føre til lekkasje av røykgasser og økt brannrisiko.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er målt forhøyet fuktighet i trevirke og påvist synlig vann og fuktinnslag i deler av krypkjelleren. Terrenget heller mot bygningen, noe som kan forsterke vanninnslag. Konstruksjonen har økt risiko for fuktskader som følge av høy fuktighet og dårlig drenering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak bør vurderes for å bedre drenering og sikre tilstrekkelig avrenning fra bygningen. Jevnlig inspeksjon anbefales for å overvåke utvikling. Uten tiltak kan fuktigheten føre til råteskader i bjelkelag og andre trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte, malte dører.

Vurdering av avvik:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med malte fronter, overhengende speil, belysning, nedfelt vaskekum og laminert arbeidsbenk. Dusjen er plassert i egen nisje og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering av rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Eldre bad. Påvist sprekker i tettesjikt i overgang gulv/vegg. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det dusjes i tett kabinett, og det ligger åpne rør på veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i forbindelse med entré, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med servant og toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

- Påvist svellinger samt noe skader på plater/tapet bak toalett. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

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 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2014 i kjøkkenet, type Fujitsu.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Varmekabler i bad, toalettrom og kjøkken.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På bakgrunn av alderen på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til videre fuktbelastning, noe som kan resultere i fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Skrånende og flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen vil få pålegg om oppgradering av avløpsanlegget, ukjent når dette vil skje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen.

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekraft. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekraft senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre uthus med renoveringsbehov.

Bygning er oppført i trekonstruksjoner. Eldre takstein som takteking.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve med renoveringsbehov.

Bygningen er oppført i tre og mur konstruksjoner.

Trekledning og puss utvendig.

Saltakkonstruksjon, tekket med eldre takstein.

- Store skjevheter i konstruksjoner. Sprekker i mur og dekke.
- Råteskader i treverk og konstruksjoner.
- Lekkasje fra tak.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/116 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken,
2 Stuer, TV-stue, 2 Soverom, Gang

Andre bygg: Uthus, Låve

Bruksareal andre bygg: 104 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	93			93			93
Loft	23			23		9	32
SUM	116					9	125
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, TV-stue, Dagligstue		
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 32 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 23 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			

SUM BRA	37
----------------	-----------

Romfordeling

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

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Kommentar

Varierende takhøyde i låven arealet er ansett som ca. areal. Deler av låven er ikke måleverdig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	0
Uthus	0	37
Låve	0	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	301	10		0	15466.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mellebyveien 270

Hjemmelshaver

Lindahl Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, barnevennlig område, ca. 4 km utenfor Hærland. Hærland har barneskole, barnehage og bussforbindelser. Det er kort vei til Hærland stadion, skiløyper og badeplass m.m. Lundebyvannet ligger like i nærheten og er kommunens foretrukne badeplass, med barnevennlig sandstrand, sklier og kiosk, det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann. Det er ca. 10 km til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 15 466,7 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX4193>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Til deg som eier et avløpsanlegg



Bakgrunn

Som eier av et avløpsanlegg har du ansvar for at anlegget ditt fungerer i henhold til lover, regler og den tillatelsen du har fått av kommunen din. Ved å oppfylle disse kravene, sikrer du lengre levetid på anlegget ditt, og du bidrar til at minst mulig forurensning kommer ut i ditt lokale vassdrag og videre til elv og fjord. Innsatsen din er et viktig bidrag til bedre vannmiljø!

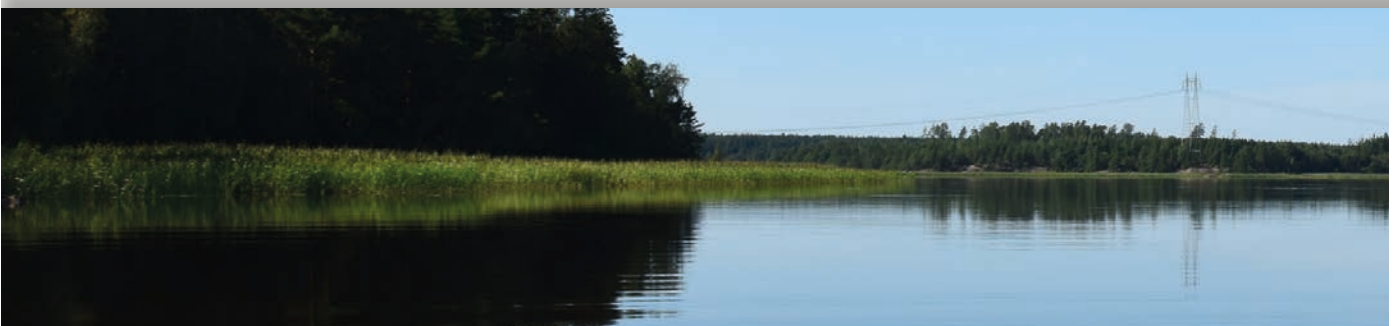
Ditt ansvar som huseier

Du har fått en utslippstillatelse fra kommunen din, som betyr at du har fått tillatelse til å slippe ut rensset avløpsvann med en rekke vilkår/bestemmelser. Det er viktig at du har satt deg inn i utslippstillatelsen - det er du og ingen andre som er ansvarlig for å oppfylle kravene i denne! I tillegg er det viktig at du:

- lærer deg hvordan **hele** anlegget fungerer, fra innløp til utløp
- sørger for å ha drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon lett tilgjengelig og lærer deg denne
- er klar over at det er forskjell på service og tilsyn
- sørger for regelmessig service og oppfølging
- etterspør dokumentasjon etter service dersom du ikke mottar dette
- følger opp merknader og pålegg etter service og kommunalt tilsyn og gjennomfører nødvendige utbedringer
- sørger for at anlegget tømmes med et intervall tilpasset belastningen på anlegget, fordi et fullt anlegg renser dårlig
- sørger for at anlegget ditt er sikkert for omgivelsene

Tilsyn

Alle som eier et privat avløpsanlegg, vil få tilsyn på anlegget sitt. Kommunen er forurensningsmyndighet, og har dermed en plikt til å føre tilsyn med at avløpsanleggene fungerer tilfredsstillende. På tilsyn vil det undersøkes om gjennomført service er tilstrekkelig, og om anlegget overholder rensekravene. Du får en rapport i etterkant av tilsynet, husk å lese denne. Dersom det oppdages feil, mangler og/eller at anlegget ikke overholder rensekravene, vil det komme krav om utbedringer. Hensikten er å minimere at forurensende næringsstoffer kommer ut i vassdragene og bidrar til dårlig miljøtilstand.



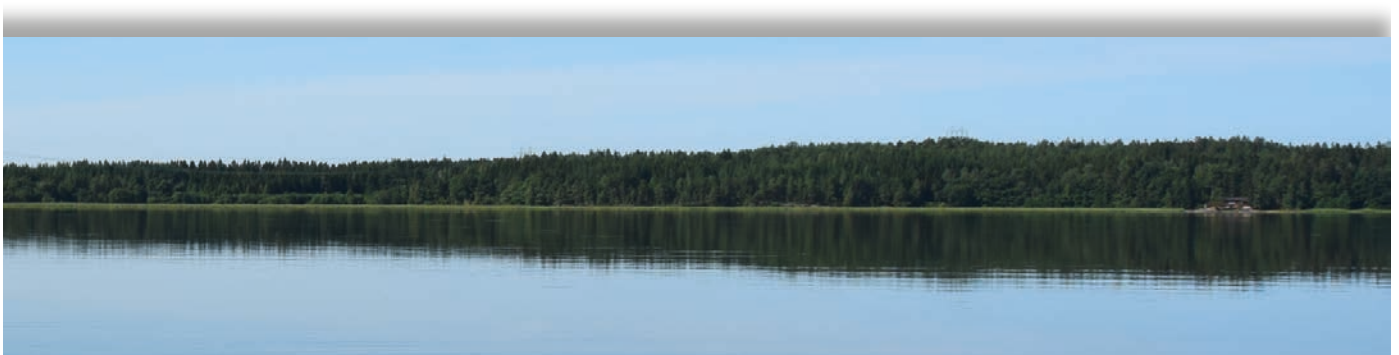
Tilsynet kan enten gjennomføres av kommunen eller et firma som kommunen engasjerer. Du vil få et brev med varsel i forkant av tilsynet, med informasjon om hva som vil skje og hvordan du kan forberede besøket.

Husk at tilsyn er ikke det samme som de to årlige servicebesøkene minirensesanlegg har! Serviceavtale og tilsyn er to forskjellige ting. Service inkluderer etterfylling av kjemikalier og ettersyn på at elektroniske enheter på anleggene fungerer som de skal. Dette betales direkte til de dere har underskrevet serviceavtalen med. Ved eierskifte skal nye eiere skrive serviceavtale med godkjent serviceleverandør.

Kostnader

Å eie et avløpsanlegg medfører kostnader. Dette må du ha satt deg inn i før du bygger som en del av planleggingen. Mange tenker kun på kostnaden ved å bygge anlegget, men tenker mindre på kostnadene ved drift i hele anleggets levetid. Her er noen utgifter det er viktig at du er klar over:

- Service skal gjennomføres 1-2 ganger pr. år. Serviceintervall er ofte spesifisert i utslippstillatelsen og er et krav fra kommunen.
- Kostnader til kjemikalier for at anlegget skal rense godt nok.
- Tømmegebyr
- Kostnader til utbedringer som følge av avvik/mangler avdekket på service.
- Tilsynsgebyr for kommunalt tilsyn av anlegget. Kommunen kan komme på et rutinemessig tilsyn, og/eller tilsyn på bakgrunn av avvik som f.eks. er avdekket på service.
- Kostnader som følge av avvik/mangler ved tilsyn. Kommunen vil kreve utbedring av feil og mangler. Om ikke dette rettes, vil det være et brudd på utslippstillatelsen med de konsekvenser som dette medfører.
- Noen ganger kan det være rapportert feil eller mangler som man ikke finner årsak til eller avdekker ved ekstra tilsyn. Allikevel vil du som huseier måtte dekke disse kostnadene med ekstra tilsyn. Kommunen har hjemmel til å kreve dette som forurensningsmyndighet.
- Mislighold av utslippstillatelsen kan i verste fall føre til at utslippstillatelsen trekkes tilbake eller at du blir pålagt hyppigere tømning av anlegget ditt på din egen regning.



Viktige huskereglar for bruk- dette hjelper deg til et velfungerende anlegg!

- **Kun** urin, avføring og toalettpapir skal i toalettet.
- Matrester, fett og annet avfall skal ikke kastes i vasken/avløpet.
- Unngå kjemiske avløpsåpnere- bruk heller varmt vann eller mekanisk rengjøring.
- Unngå antibakterielle produkter.
- Bleier, bind, tamponger, Q-tips, våtservietter o.l. skal ikke kastes i vasken/avløpet, det øker faren for tilstoppinger.
- Maling, løsemidler, kjemiske væsker osv. skal ikke helles i avløpet.
- Blekemidler og visse medisiner kan føre til at bakteriene i renseanlegget drepes og at rensefunksjonen svekkes.
- Utvendige avløp som sluk, takvann og drenering skal **ikke** på avløpsrenseanlegget.



August Norge AS
Grønnerud
1890 RAKKESTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

14/3728 - 5 / WMO

Dato:

16.12.2015

201/10 - Mellebyveien 270 - Utslippstillatelse og tillatelse til oppgradering av privat avløpsanlegg

Tiltakshaver: Bjørn Lindahl
Ansvarlig søker: August Norge AS

Søknad om utslippstillatelse er behandlet etter forurensningsforskriften av 01.06.2004 kapittel 12 og Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Eidsberg kommune av 21.06.2012, med henvisning til forurensningslovens bestemmelser.

Søknad om tillatelse til oppgradering av privat avløpsanlegg er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vedtak:

1. Eidsberg kommune gir utslippstillatelse i henhold til søknad mottatt 28.09.2015, jf. forurensningsforskriften av 01.06.2004 kapittel 12 og Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Eidsberg kommune av 21.06.2012.
2. Eidsberg kommune gir tillatelse til tiltak i henhold til søknad om oppgradering av privat avløpsanlegg med situasjonskart og beskrivelser mottatt 28.09.2015, jf. pbl § 20-1.
3. I medhold av pbl § 22-3 godkjennes søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett med funksjoner og ansvarsområder som angitt under avsnittet «Ansvar og kontroll».
4. Ansvarlige foretak skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lover med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket.
5. Minirensanlegg type August AT9 skal benyttes.
6. Frist for gjennomføring av tiltaket er 31.12.2016.
7. Det skal sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig. Følgende dokumentasjon skal sendes kommunen senest sammen med søknad om ferdigattest:
 1. Målsatt kart som viser utvendig VA-anlegg slik det er utført.
 2. Bildedokumentasjon som viser rørtrasé og tilkoblingspunkter før igjennomføring.
8. Kommunen skal informeres om dato for driftsstart av minirensanlegget.
9. Utslippstillatelsen gis under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirensanlegget.
10. Dersom det ved en senere anledning legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilkobling til dette i henhold til pbl § 27-2.
11. Dersom det under arbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8, annet ledd.

Postadresse
Ordfører Voldens vei 1
1850 Mysen

Telefon
+47 69 70 20 00

E-post:
postmottak@eidsberg.kommune.no
Internett: www.eidsberg.kommune.no

Bankkonto:
1020.07.00029
Org.nr.: 944 345 035

12. Eidsberg kommune har vurdert tiltaket i henhold til naturmangfoldloven § 7. Vi kan ikke se at tiltaket er i konflikt med prinsippene i lovens §§ 8-12.
13. Saksbehandlingsgebyr er kr. 4250.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak er tildelt lokal godkjenning for ansvarsrett:

Foretakets navn og organisasjonsnummer	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
August Norge AS 995987260	SØK	1	Nedgraving og montering av renseanlegg
	PRO	1	Plassering og dimensjonering av renseanlegg
	UTF	1	Nedgraving og montering av renseanlegg

Tiltaket

I søknad om utslippstillatelse og tillatelse til tiltak mottatt 28.09.2015, søkes det om oppgradering av eksisterende avløpsanlegg for våningshus på eiendommen gnr./bnr. 201/10 Mellebyveien 270.

I søknaden framgår det at det skal benyttes minirensanlegg type August AT9. Anlegget har gjeldende teknisk godkjenning fra SINTEF Byggforsk. Anlegget er dimensjonert for en boenhet.

Minirensanlegget skal plasseres rett vest for bolighuset i henhold til innsendt situasjonskart. Det skal legges ny avløpsledning mellom bolighuset og minirensanlegget.

Utslipp av rensset avløpsvann skal gå via eksisterende lukket utløpsrør til bekk med helårsvannføring, som renner langs eiendommens sørlige grense.

Forhold til nærliggende drikkevannskilde

Det ligger en borebrønn sørvest for bolighuset, omkring 30 meter sørvest for utslippspunktet i bekken. Da utslipp av rensset avløpsvann går i lukket ledning til bekk, vurderes det som lite sannsynlig at utslippet vil påvirke drikkevannet.

Forhold til eksisterende pålegg og frist for gjennomføring av tiltaket

Eiendommen gnr./bnr. 201/10 Mellebyveien 270 fikk den 16.12.2014 pålegg om at eksisterende avløpsanlegg må oppgraderes i samsvar med gjeldende avløpsregelverk.

Tiltaket det søkes om vurderes å tilfredsstille krav i pålegg av 16.12.2014. Frist for gjennomføring av tiltaket er 31.12.2016.

Krav til utførelse

Avløpsanlegg og ledningsnett skal være forskriftsmessig utført i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 15-8 og 15-10.

Krav til prosjektering og utførelse i § 7 i Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Eidsberg kommune gjelder. Følgende punkter presiseres:

1. Praktisk utførende personell skal ha ADK1-godkjenning.
2. Kun sanitært avløpsvann skal ledes til minirensanlegg. Overvann/drensvann/takvann skal ikke ledes til minirensanlegg.
3. Ledningsnettet tilknyttet anlegget skal være tett, slik at overvann og/eller grunnvann ikke føres inn på anlegget.
4. Anlegget skal ha mulighet for representativ prøvetaking på utløp. Dersom prøvetakingsmuligheten ikke er tilfredsstillende, kan kommunen kreve at det etableres egen prøvetakingskum.

Krav til serviceavtale

Utslippstillatelsen gis under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirensesanlegget.

Forhold til eventuelt framtidig offentlig avløp

Dersom det ved en senere anledning legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilkobling til dette i henhold til pbl § 27-2.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling av eiendommen gnr./bnr. 201/11 Mellebyveien 274 i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Plangrunnlag og forhold til dispensasjon

Tiltaket ligger i uregulert område som i Kommuneplan for Eidsberg 2015-2027 er avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv).

Tiltaket omfatter oppgradering av avløpsanlegg for eksisterende bolighus. Oppgradering eller rehabilitering av private avløpsanlegg for eksisterende bolighus i LNF-områder, vurderes å være i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanen og er ikke avhengig av dispensasjon, jf. Kommuneplanens arealdel Eidsberg 2015-2027, Bestemmelser og retningslinjer, § 4.3 b.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Eidsberg kommune har vurdert tiltaket i henhold til naturmangfoldloven § 7. Vi kan ikke se at tiltaket er i konflikt med prinsippene i lovens §§ 8-12.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i umiddelbar nærhet av tiltaket. Dersom det under arbeidet med etablering av anlegget treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8, annet ledd.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest og som-bygget dokumentasjon

Når tiltaket er ferdig skal dette rapporteres til kommunen ved at det innsendes søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1, 1. ledd.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Målsatt skisse over utvendig avløpsanlegg (som-bygget) må innsendes før ferdigattest kan utstedes, jf. byggesaksforskriften § 8-1, 5. ledd.

Dokumentasjon om tiltakets plassering skal skje ved inntegning på situasjonskart (to hushjørner brukes som referansepunkt for innmåling).

Utførelsen av anlegget skal dokumenteres med bilder, som sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest. Bildene skal vise rørtrasé og tilkoblingspunkter før igjenfylling.

Driftsstart av minirensanlegget

Kommunen skal informeres om dato for driftsstart av minirensanlegget.

Oppsummering og konklusjon

I henhold til saksopplysningene gis utslippstillatelse ved delegert fullmakt.

I henhold til saksopplysningene gis tillatelse til oppgradering av privat avløpsanlegg ved delegert fullmakt.

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Eidsberg kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens avgiftshefte. Avgiftshefte 2015 ble vedtatt av kommunestyret 11.12.2014. I forbindelse med dette vedtaket gis det følgende saksbehandlingsgebyr:

1.	Søknad om utslipp fra spredt bebyggelse	kr. 4250,-
	Sum saksbehandlingsgebyr	kr. 4250,-

Gebyrene er avgiftsfrie (ikke mva.) Faktura sendes tiltakshaver.

Med hilsen

Wenche Myhrvold Olsen
VA-ingeniør
Miljø- og kommunalteknikk

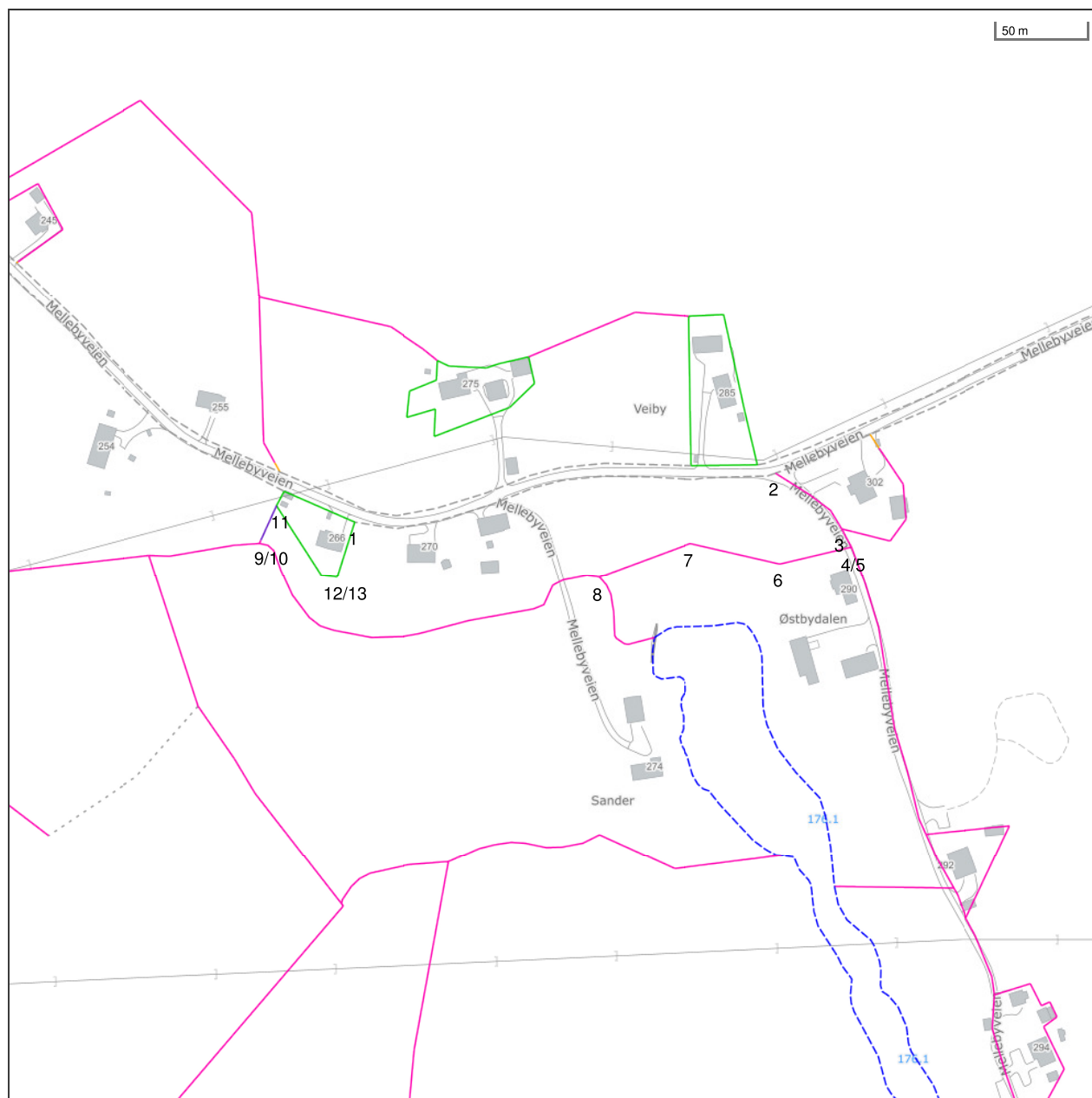
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Bjørn Lindahl

Mottakere:
August Norge AS



Eiendomskart for eiendom 3118 - 301/10//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	15 466,70 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6602652,72	Øst	639669,28

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6602634,105	639465,018	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,09	
2	6602669,74	639696,92	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	237,93	
3	6602640,41	639734,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	48,66	
4	6602630,5	639740,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,51	
5	6602629,38	639736,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,21	
6	6602619,66	639701,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,53	
7	6602629,17	639651,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,92	
8	6602608,55	639601,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	53,82	
9	6602620,34	639412,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	224,94	
10	6602622,16	639413,52	100 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,96	
11	6602641,551	639421,459	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,95	
12	6602603,869	639447,728	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,93	
13	6602603,172	639456,482	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,78	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mellebyveien 270, 1878 HÆRLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	15 467 m ²	
	Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	
	Delareal	4 628 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	

Delareal 4 310 m²
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530_2-8



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunenummer:		3118
Gnr:	301	Bnr:	10	Fnr:		Anr:	Lnr:

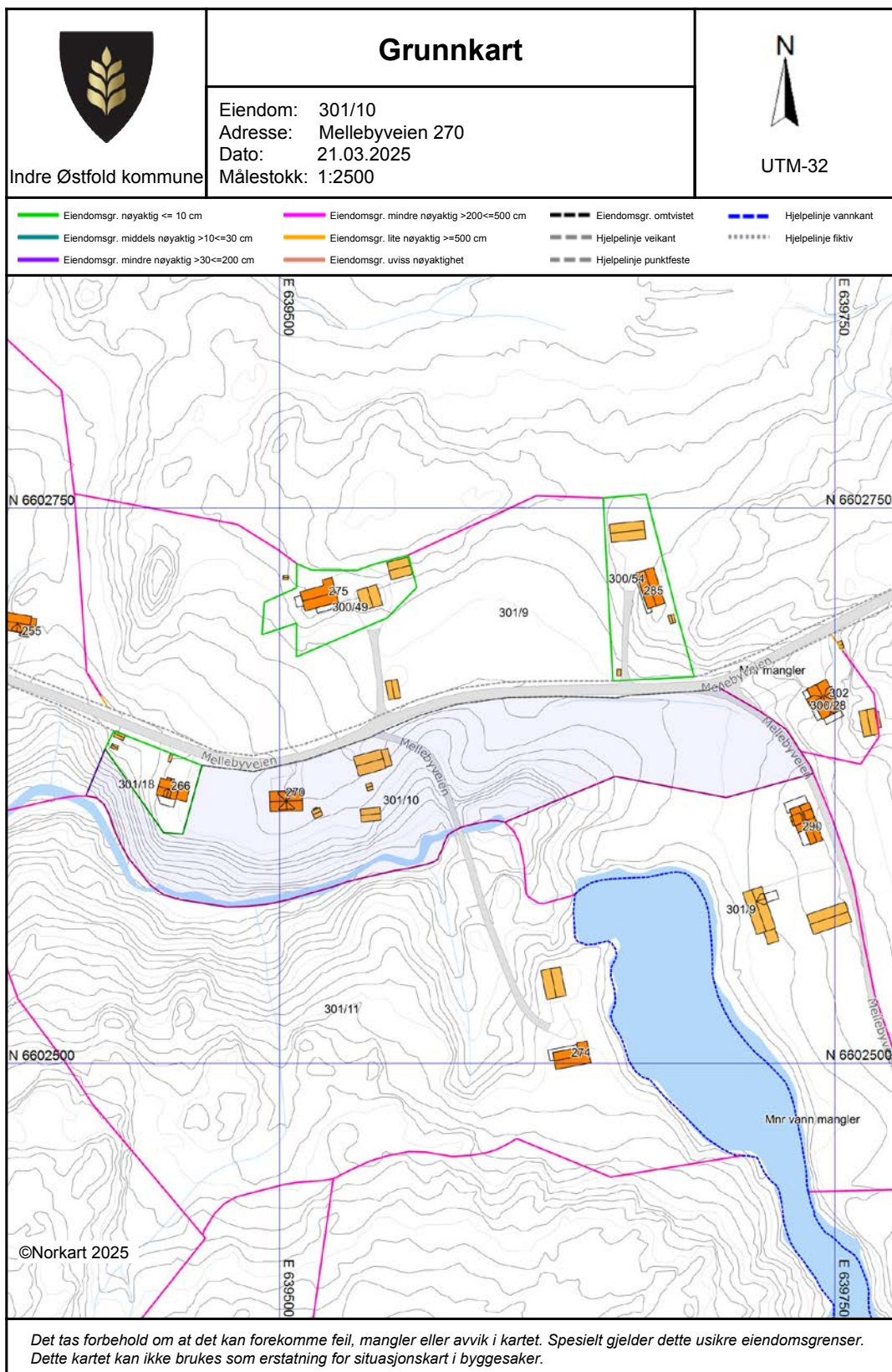
Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Mellebyveien 270	1878	Hærland

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☐	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☒
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☐	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet ☒

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja ☒
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei ☐

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 21.03.2025



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250071	
Selger 1 navn	
Anne-Mina Lindahl	
Gateadresse	
Mellebyveien 270	
Poststed	Postnr
HÆRLAND	1878
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Bjørn Lindahl
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne-Mina Lindahl
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1113250071

Dokumenter

[Skifteattest.pdf](#)

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250071

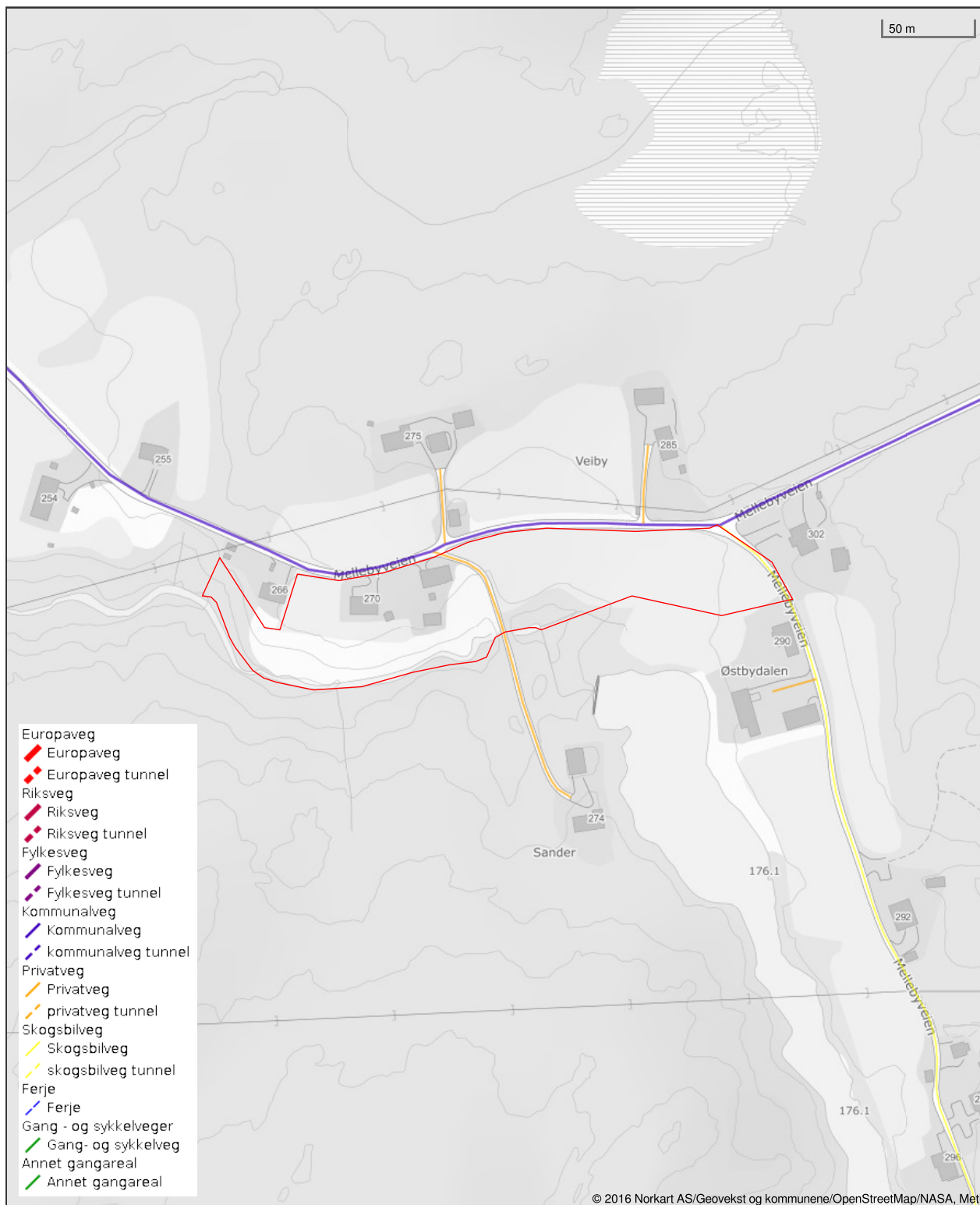
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AnneMina Lindahl	06792d16214fad03c404cbb 55014bc9bfe2c6019	23.03.2025 17:44:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250071

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



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 301/10//





Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mellebyveien 270, 1878 HÆRLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 298,00 kr
Sum	4 298,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	1 stk	3 393,00 kr	1/1	0 %	3 393,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	0,00 kr
				Sum	5 041,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	301	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mellebyveien 270, 1878 HÆRLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	460,00 kr
Slam	2 591,00 kr
Sum	3 051,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	1 stk	495,00 kr	1/1	0 %	495,00 kr	0,00 kr
Minirensanlegg 1-4 m3	1 stk	1 940,00 kr	1/1	0 %	1 940,00 kr	0,00 kr
Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg	1 stk	716,00 kr	1/1	0 %	716,00 kr	0,00 kr
				Sum	3 151,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2025.

MERK!

I tråd med Statsbudsjettet for 2025 vil mva på vann- og avløpstjenester bli redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. mai 2025. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

I Indre Østfold kommune beregnes å konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (å konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets å konto blir etablert.

Årets å konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets å konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen å konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert å konto for de 4 første månedene. Deretter vil å konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2025:

A konto vann pr. m3	kr. 29,90	inkl. mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 37,65	inkl. mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 256,25	inkl. mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.642,50	inkl. mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 495,00	Fri mva.

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon 04215



DAGBOKFØRT

29.02.88 01692.

SØRENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLANDUtdrag av
Rettsbok

for

ØSTFOLD Jordskifterett

År 1987 den 5. august ble jordskifterett

holdt på Kværner i Eidsberg

Rettens formann: Jordskiftelandmåler Arne Homb

Jordskiftemenn: Ingen

Protokollfører: Rettens formann

Sak nr.: 18/1986

Parter:	Solveig og Olaf Lindahl, Bakkegt. 20, 1800	ASKIM, eiere av	200/8, 19
	Håkon Melleby, 1878	HÆRLAND	, " " 200/18
	Asbjørn Nygaard, Østbydalen, 1878	HÆRLAND	, " " 201/12
	Bjarne Lund, 1878	HÆRLAND	, " " 200/39
	Olav Østbye, 1878	HÆRLAND	, " " 200/5,
			201/8
	Signe Melleby, 1878	HÆRLAND	, " " 200/1, 2
	Arve Nygaard, Solstad, 1878	HÆRLAND	, " " 200/31
	Bjørn Lindahl, 1878	HÆRLAND	, " " 201/10, 18
	Kristian Lund, 1878	HÆRLAND	, " " 201/9
	Kjell Ekenes, Vågliv. 35 B, 1914	ENEBAKK	, " " 200/27
	Ole Kværner, Støckfletthsgate 49 E, 0461	OSLO 4	, " " 200/28

Saka gjelder: Grensegang rundt gnr. 200/8, 19 i Eidsberg.

Til stede: Solveig og Olaf Lindahl, Håkon Melleby, Asbjørn Nygaard,
Aud Lund, Olav Østbye, Anne Melleby, Hjørdis Nygaard,
Bjørn Lindahl, Kristian Lund, Kjell Ekenes og Ole Kværner.

Rettens formann la fram:

- Dok.nr. 1 Sakskravet datert 01.06.1986.
- Dok.nr. 2 Kopi av melding til partene om sakskravet, datert 24.09.1986.
- Dok.nr. 3 Kopi av brev fra jordskifteoverdommer Harald Holtan, datert 08.07.1987, hvor han oppnevner jordskiftelandsmåler Arne Homb til å styre saka.
- Dok.nr. 4 Innkalling til dagens møte, vedhefta rek.kvit., datert 09.07.1987.

- 2 -

Det forberedende møtet blei holdt ved uthuset på Kværner. Rettens formann gjorde greie for sakskravet. Han gjorde spesielt merksam på at det ikke var innkalla jordskiftedommere til dette møtet og at møtet, så langt, var et forberedende møte for å få klarlagt om det skulle være slike uklarheter at det ville være ønskelig med dommere, jfr. § 9, 5. ledd i jordskiftelova.

Videre gjorde formannen greie for de andre framlagte dokument.

Resten av dagen og den neste dag gikk med til avmerking. Merkinga blei slutta for alle parter så nær som mot Olaf Østby og Signe Melleby.

Mot Olaf Østbye var det et myr og krattområde hvor grensa var så usikker. De bad om at grensefastsettinga blei utsatt til etter lauvfallet for å få bedre oversikt.

Signe Melleby, som sjøl møtte i marka, var ikke samd med Olaf Lindahl om grensa langs fylkesvegen. Derfor vil det bli kalla inn full jordskifterett hvor partene må sette fram sine påstander og grunngi disse. Varsel til de aktuelle parter vil bli gitt med rek.brev.

Under grenseavmerkinga blei ingen av grensene rydda. Det er partenes ansvar, og partene blir med dette pålagt å rydde langs grensa snarest mulig. Små tre og busker fjernes og større tre kvistes.

Rekvirenten, Sølveig Lindahl, blir og med dette pålagt å betale inn kr 3 000,- i forskott. De endelige kostnadene vil bli fordelt på partene etter den nytten hver enkelte skjønnes å ha hatt av grensegangen.

Lillestrøm, 7. august 1987

Arne Homb /s

Rett utskrift.



H. Holtan



År 1987 den 29. september blei jordskifterett holdt i Eidsberg kommunehus.

Rettens formann: Jordskiftelandmåler Arne Homb.

Jordskiftedommere: Kommunegartner Harald Hjelsvold.
Lærer Marit Svinningen.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 18/86 ved Østfold jordskifterett.

Jordskifteverket

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. :18/1986
 Kommune :Eidsberg
 Vedtatt på rettsmøte dato :14.12.87
 Vedtatt av Jordskifterett :Østfold
 Koordinatsystem :Eige

Grense: 1

mellom Gnr. 201/8, eier Olaf Østby
 På østre side
 og Gnr. 200/8, eiere Solveig og Olaf Lindahl
 På vestre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse

Grensa tar til ved kommunevegen					
1	1048.32	1114.68			Gammel røys
2	986.87	1124.96	62.31	189.4	Bolt i fjell
3	908.14	1137.08	79.66	190.3	Gammel røys
4	868.10	1142.23	40.37	191.9	Gammel røys
5	801.73	1149.23	66.74	193.3	Gammel røys
6	757.83	1146.69	43.98	203.7	Godkjent jordmerke
7	723.07	1124.65	41.16	236.0	Gammel røys
8	648.22	1053.92	102.98	248.2	Godkjent jordmerke
9	590.69	1011.27	71.62	240.6	Gammel røys
10	520.73	1014.60	70.04	197.0	Gammel røys
11	473.34	1017.66	47.49	195.9	Gammel røys
12	401.37	943.21	103.55	251.1	Godkjent jordmerke

Grensa for gnr.200/8 følger vegen til grense nr. 2

Grense: 2

mellom Gnr. 200/18, eier Håkon Melleby
På den ene siden
og Gnr. 200/8, eiere S. og O. Lindahl
På den andre siden

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
13	504.81	876.79	28.44	44.7	Godkjent jordmerke ved veg
14	526.51	895.17	6.38	23.5	Godkjent jordmerke
15	532.47	897.47	25.88	370.5	Godkjent jordmerke
16	555.61	885.89	4.91	70.8	Gammelt vinkeljern
17	557.78	890.29	9.21	371.3	Gammelt vinkeljern
18	566.07	886.28	5.08	271.5	Godkjent jordmerke
19	563.87	881.70	19.70	371.4	Hushjørne
20	581.61	873.14	14.00	262.3	Stor gran
21	573.80	861.52			Godkjent jordmerke ved veg

Grense: 3

mellom Gnr.200/27, eier Kjell Ekenes
På den ene siden
og Gnr.200/8, eier S. og O. Lindahl
På den andre siden

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
22	613.84	839.04	60.29	28.6	Godkjent jordmerke ved veg
23	668.15	865.22	46.06	289.1	Godkjent jordmerke
24	660.28	819.83			Godkjent jordmerke ved gammel vegskråning

- 3 -

nr. 10. Videre møtte Olaf Lindahl.

Rettens formann refererte domstollovas habilitetsregler. På spørsmål var det ingen som kjente til noen habilitetsgrunn.

Marit Svinningen hadde ikke gjort tjeneste som jordskiftedømmer tidligere og etter formaning skreiv hun under forsikringa:

Jeg forsikrer at jeg såvel i denne sak, som i alle framtidige saker med troskap og redelighet vil oppfylle de pliker som påhviler meg som jordskiftedømmer.

Marit Svinningen/s

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 5. Kopi av brev til partene, dat. 10.8.87.

" " 6. Kopi av brev til Østfold Vegkontor, dat. 12.7.87.

" " 7. Vegprofiler fra Østfold Vegkontor.

" " 8. Innkalling til dagens møte, dat. 9.9.87.

" " 9. Brev fra Signe Melleby, dat. 21.09.87, vedlagt utskrift fra pantebok nr. 10, tinglyst 11.januar 1836.

Rettens formann gjorde greie for det som til nå er gjort i saka. Han gikk videre igjennom de framlagte dokument.

Partene fikk så ordet.

Olaf Lindahl viste til økonomisk kart og påstod at grensa gikk som avlagt. der.

Inger Båstad viste til skyldsætningsforretningen fra 1835, hvor det sto at Sladderås innmark grensa mot Mellebys utmark.

Etter en del ordveksling, partene imellom, reiste partene og retten på befaring.

Olaf Lindahl opplyste at grensa mot Olaf Østbye var i orden, og at den endelige merkinga kunne gjøres av rettens formann som enedommer.

I marka påviste partene sine påstander. De gjentok sine argument, og klargjorde videre sine prov. Etter at lite forsøk skjønte retten at det å komme til noe forlik var lite trulig. Partene forma da sine påstander som rettens formann noterte.

Dok. nr. 11.

På spørsmål erklærte partene at de ikke hadde meir å påvise eller si. Men at de nå ville overlate til retten å dømme.

Retten reiste så åleine attende til kommunehest og avsa slik

DOM:

Twisten mellom oppr. 200/8 på sørsida og oppr. 200/1 på nordsida

- 4 -

gjelder en smal trekant på under et $\frac{1}{2}$ dekar på nordsida av bygdevegen. Marka er av heller låg bonitet med litt kratt og et par store graner.

Retten har fått svært lite å bygge sin dom på. Olaf Lindahl, medeier av gnr. 200/8, har påvist et piggtrådgjerde og hevder at grensa følger det, og derfor har han hogget på si side av grensa. Representanten for gnr. 200/1 viste til skylddelinga fra 1835 hvor det står at innmarka til Sladderås (200/8) grenser mot Mellebys utmark. Og at det hadde vært helt utenkelig at Melleby hadde solgt ifra ei smal stripe langs veggen- særlig med tanke på skogsdrifta. Og at det oppsatte gjerdet var et beitegjerde satt opp under krigen.

Retten er klar over at det i 1835 var andre drivemåter enn nå. Men for retten synest det tvilsamt å selge fra en smal kant mellom veggen og utmarka. Restene av piggtrådgjerdet ser også ut som et meir tilfeldig beitegjerde som er hekta på lagelige tre. Gnr. 200/8 har også hevda alder tidsbruk ved at de har hogget på det omtista området.

Retten ser det slik at overhogst i grensestrøk ikke gir noen ny grense, og retten er enstemmig kommet fram til slik

Domsslutning.

Grensa mellom gnr. 200/1 på nordvestsida, og gnr. 200/8, på sør-austsida, fortsetter i samme retning fra omforenet punkt, ned-satt jordmerke, til stor stein ved kommunevegen og videre ut til veggen.

Det omtvista området har en verdi på under kr. 2000,-.

Kostnaden med møtet idag dok. nr. 12, kr. 945,-.

Jordskiftemeddommerne vil få sitt tilgodehavende betalt fra innbetalt forskott.

I saka står nå att å fullføre merkinga og måle, koordinatfeste, grensene. Kostnadsfordelinga utstår til avslutningsmøtet. Til det vil ingen av partene bli innkalla, jfr. § 22, 2.ledd i jordskifte-lova.

Rettsboka opplest. Ingen merknad fra noen av rettens medlemmer. Retten heva.

Arne Homb/

Harald Hjelsvold/s

Marit Sinningen/s

- 5 -

År 1987 den 14. desember blei jordskifterett
holdt i kontoret til Eidsberg parkvesen.

Rettens formann: Arne Homb

Jordskiftemeddommere: Harald Hjelsvold
Marit Svinningen

Sak nr. 18/1986

Ingen av partene er innkalla til dagens møte, og ingen møter. Jfr.
vedtak på siste møtet.

Ingen av rettens medlemmer kjente til noen ugildhetsgrunner.

Rettens formann la fram kopi av brev til S. og O. Lindahl og Signe Melleby
dat. 05.10.87, oversendt kopi av rettsboka, dok.nr. 13.

Sia siste møtet er nå merkinga fullført og merka er innmålt i eige
koordinatnett. De nye merka er alle godkjente aluminiumsmerke.

Hvor gnr. 200/8, eier S. og O. Lindahl og gnr. 201/12, eier Asbjørn Nygaard
grenser mot hverandre går grensa langs "Sæterveien", jfr. dok.nr. 9. Grense-
beskrivelsen med kartskisse vil bli tatt inn bakert i rettsboka.

KOSTNADER

Grensegebyr	kr	540,-
Gebyr, 2 km à kr 620,-	"	1 240,-
Grensemerke	"	1 530,-
Utlegg til meddommere (dok.nr. 12/14)	"	1 620,-
S U M		kr 4 930,-

Kostnadene skal fordeles på partene etter den nytten hver enkelt av partene
skjønes å ha hatt av grensegangen, § 76 i jordskiftelova. Dessuten kan,
utgift som bare enkelte parter har voldt, pålegges dem åleine.

Retten har tatt omsyn til dette samt medgåtte grensemerke og har kommet fram
til slik kostnadsdeling:

S. og O. Lindahl, eier av gnr. 200/8, 19	bet. kr.	3 000,-
Håkon Melleby, eier av gnr. 200/18	bet. kr.	200,-
Bjarne Lund, eier av gnr. 200/39	bet. kr.	140,-
Olaf Østbye, eier av gnr. 200/5 og 201/8	bet. kr.	600,-
Signe Melleby, eier av gnr. 200/1, 2	bet. kr.	350,-
Arve Nygaard, eier av gnr. 200/31	bet. kr.	140,-
Bjørn Lindahl, eier av gnr. 201/10, 18	bet. kr.	80,-
Kristian Lund, eier av gnr. 201/9	bet. kr.	120,-
Kjell Ekenes, eier av gnr. 200/27	bet. kr.	120,-
Ole Kværner, eier av gnr. 200/28	bet. kr.	180,-
		kr. 4 930,-

Solveig og Olaf Lindahl har tidligere forskottet kr 3 540,-. De har til
gode kr. 540,- som de vil få tilbakebetalt når de andre har betalt. På samme
måten vil jordskiftemeddommerne få sitt tilgodehavende når partene har betalt.

- 6 -

Skyldige beløp forfaller til betaling inna 15 - femten - dager rekna fra oppgitt dato når utskrifta blir mottatt i rek.brev. Pålegget er tvangsgrunnlag. Pengene bes sendt til Eidsivating jordskifteoverrett, Storgt. 25, 2000 LILLESTRØM, postgironr. 2 32 33 76.

*Alle beløp er betalt
H. Holbæk*

I KRAFTTREDEN

Denne grensegangen for gnr. 200, bnr. 1, 2, 5, 8, 18, 19, 27, 28, 31, 39 og gnr. 201, bnr. 8, 9, 10, 11, 12, 18, alle i Eidsberg kommune, trer i kraft 2 - to - måneder rekna fra forkynninga om den ikke inna den tida er påanka.

Eventuell anke stiles til Eidsivating Lagmannsrett, men sendes til Østfold Jordskifterett, 1740 BORGENHAUGEN, sammen med ankegebyr for tida kr 6 200,-. Anka må være medunderskrevet av advokat.

Tinglyst utskrift vil bli sendt til eierne av gnr. 200/8 til felles bruk for alle partene.

Saka slutta.

Retten heva
Mysen, 14.12.1987

Arne Homb /s

Marit Svinningen /s

Harald Hjelsvold /s

*Rett utskrift / kopi
Arne Homb*



Grense: 4

mellom Gnr.200/27, eier Ole Kværner
På den ene siden
og Gnr.200/8, eier S. og O. Lindahl
På den andre siden

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
Grensa tar til ved vegen og går i retning 113.5 g til					
25	826.00	769.04			Godkjent jordmerke
			21.21	113.5	
26	821.54	789.77			Godkjent jordmerke
			14.78	38.3	
27	833.72	798.14			Godkjent jordmerke
			19.50	392.2	
28	853.08	795.76			Godkjent jordmerke
			24.00	361.6	
29	872.84	782.15			Godkjent jordmerke

Grensa ender mot kommunevegen

Grense: 5

mellom Gnr.200/8,19, eiere S. og O. Lindahl
På vestre side
og Gnr.201/10,18, eier Bjørn Lindahl

På østre side

Grensa tar til i bekken mot gnr.201/11

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
30	809.00	441.00			Godkjent jordmerke
			28.78	27.8	ca 4m fra midt bekk
31	835.08	453.18			Godkjent jordmerke
Gresa går i samme retning fram til kommunevegen					

Grense: 6

mellom Gnr.200/8,19, eiere S. og O. Lindahl
På vestre side
og Gnr.201/9, eier Kristian Lund

På østre side

Grensa tar til mot kommunevegen og går i retning 367 g til

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
32	851.76	447.82			Godkjent jordmerke
			12.74	367.1	
33	862.84	441.53			Godkjent jordmerke
			72.88	398.5	

Grense: 7

mellom Gnr.200/8,19, eiere S. og O. Lindahl
På søndre side
og Gnr.200/1,2, eier Signe Melleby
På nordre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
34	935.71	439.76	47.06	393.7	Godkjent jordmerke
35	982.54	435.09	50.67	349.2	Godkjent jordmerke
36	1017.90	398.79	45.24	348.4	Godkjent jordmerke
37	1049.06	366.00	50.42	258.2	Godkjent jordmerke
38	1018.27	326.08	62.70	269.2	Godkjent jordmerke
39	989.09	270.59			Bolt i stein

Grensa ender mot kommunevegen

Grense: 8

mellom Gnr.200/8,19, eiere S. og O. Lindahl
På den ene siden
og Gnr.200/31, eier Arve Solstad
På den andre siden

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
40	979.24	276.21	39.48	67.0	Gammelt jern ved kommuneveg
41	998.79	310.51	25.95	163.9	Godkjent jordmerke
42	976.89	324.43	29.85	256.0	Godkjent jordmerke
43	957.85	301.45			Godkjent jordmerke ved kommuneveg

Grense: 9

mellom Gnr.200/5 og 201/8, eier Olaf Østbye

På den ene siden

og Gnr.200/8,19, eiere S. og O. Lindahl

På den andre siden

Grensa følger bekken fra gnr.201/11 til merke nr. 44

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
44	805.35	281.97			Godkjent jordmerke
45	796.25	258.45	25.22	276.5	Godkjent jordmerke
46	781.96	258.74	14.30	198.7	Godkjent jordmerke
47	740.17	231.36	49.96	236.9	Godkjent jordmerke
48	769.43	218.56	31.94	373.7	Godkjent jordmerke
49	756.46	193.33	28.37	269.8	Godkjent jordmerke
Grensa følger bekken til merk nr. 50					
50	854.37	92.18	59.91	27.2	Godkjent jordmerke
Grensa følger bekken til merk nr. 51					
51	908.90	117.00	64.68	15.2	Bolt i fjell
Grensa følger bekkerenne til merke nr.52					
52	971.75	132.27	34.07	368.1	Godkjent jordmerke
Grensa følger større bekk til merke nr. 53					
53	1001.65	115.92	12.04	277.9	Godkjent jordmerke
54	997.56	104.60			Godkjent jordmerke

Grense: 10

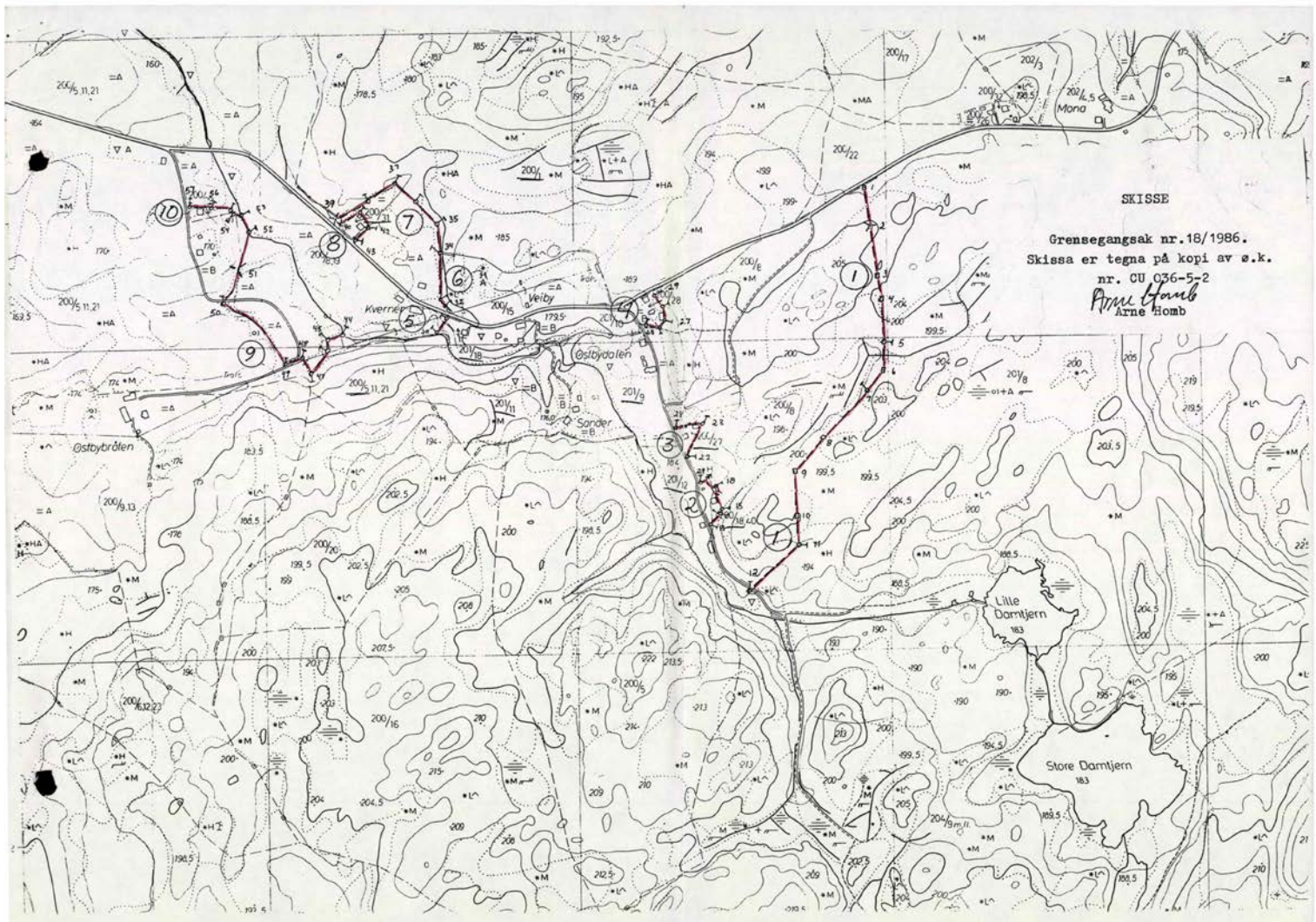
mellom Gnr.200/39, eier Bjarne Lund

På søndre side

og Gnr.200/8,19, eiere S. og O. Lindahl

På nordre side

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Beskrivelse
54	997.56	104.60	5.59	387.7	Godkjent jordmerke
55	1003.04	103.53	32.43	309.3	Godkjent jordmerke
56	1007.75	71.45	35.20	303.7	Godkjent jordmerke
57	1009.79	36.30			Godkjent jordmerke ved veg



Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 693

**OVERENSKOMST
OM
ADKOMST VED BYGGING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS LUFTLEDNINGER**

Mellom

Hafslund Nett AS **og** **Bjørn Lindahl**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 881913 Tinglyst: 22.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som eier og hjemmelshaver av gnr. 201 bnr. 10 i Eidsberg kommune, med eiendomsadresse:
Mellebyvn 270

er det inngått overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspenningskraftledning (nedenfor benevnt Kraftledning) fra Aasgaard transformatorstasjon
i Eidsberg kommune til Ørje transformatorstasjon i Marker kommune.

1. Transport og ferdsel. Veier

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle underentreprenører skal ha rett til uhindret
adgang til Kraftledningen. Dette sikres via stedsevarig veirett til eksisterende vei over
eiendommen som vist med gult i vedlagte kart datert 23.09.2012.

Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende vei for Netteiers regning.

Ferdsel på nevnte vei til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses
til arbeid som ikke kan utsettes.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje på veien som måtte oppstå på grunn av Netteiers
transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp og erstatte Grunneiers tap. Ordinært
vedlikehold av veien er Netteier ikke ansvarlig for.

2. Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for stedsevarig rett til bruk av eksisterende vei, for Grunneiers ulemper (inkludert
bl.a. anleggsulempe, anleggserstatning), fastsettes til et engangsbeløp.

For denne eiendom er erstatning avtalt til: kr 2000

Beløpet utbetales til Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av
partene og klar til tinglysing.

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnssloven § 4 som påstevnes av Netteier.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets Netteier har sitt hovedkontor overensstemmende med lov om voldgift av 14. mai 2004 nr 25. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av sorenskriveren i den rettskrets Netteier har hovedsete.

4. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Der konsesjon permanent bortfaller skal Netteier sørge for å slette den tinglyste heftelsen.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

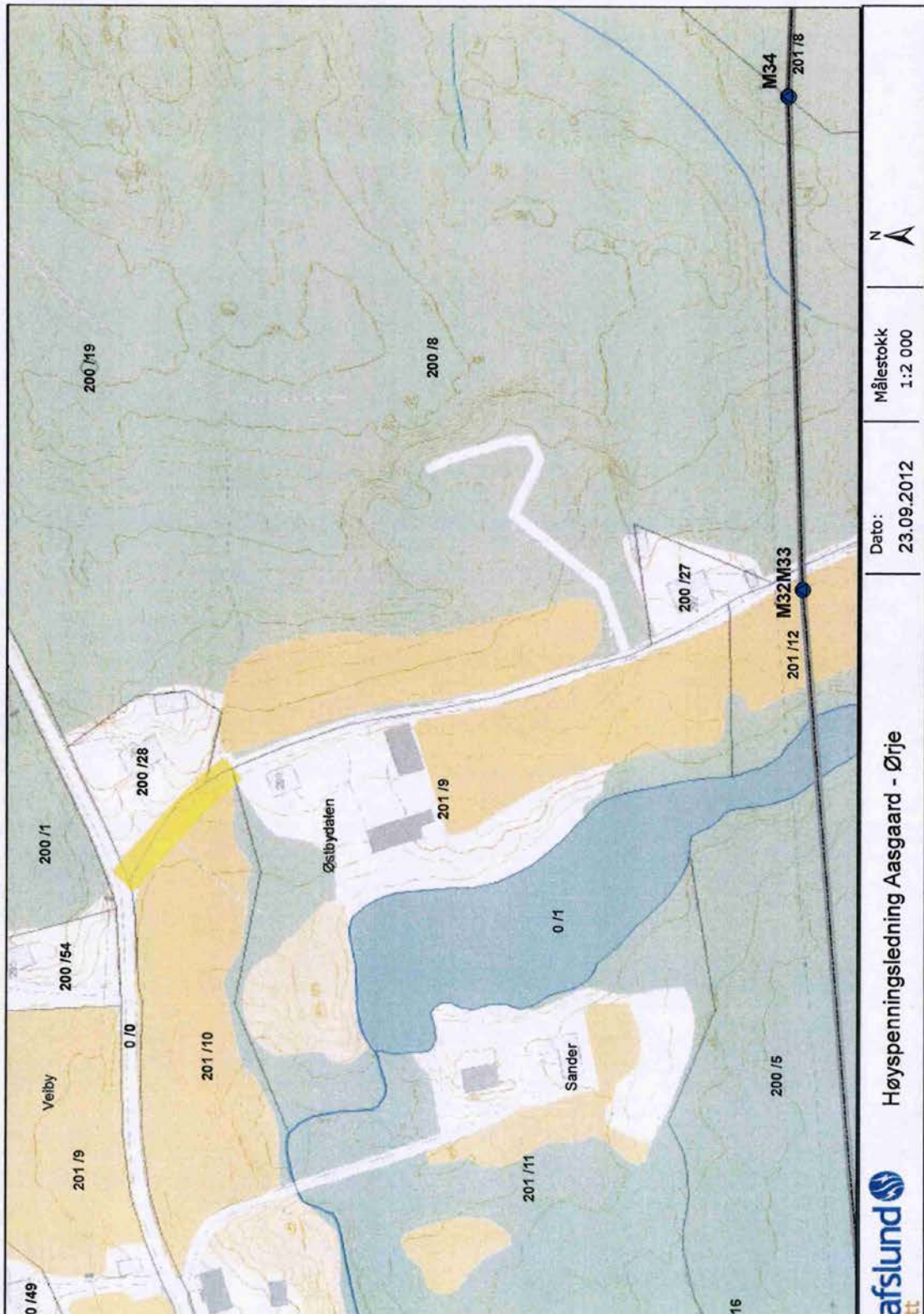
Sted: *Høerland* Dato: *14.10.2012* Sted: Oslo Dato: 24.09.2012

Grunneier1	
signatur:	<i>Bjørn Lindahl</i>
(Blokkbokst.):	Bjørn Lindahl
Personnr.	<i>94-4-1933/</i> [redacted]
Grunneier 2	
signatur:	
(Blokkbokst.):	<i>Jørgen Lindahl</i>
Personnr.	<i>141037/</i> [redacted]

Hafslund Nett AS	
NO 980 489 698 MVA	
Signatur:	<i>Håvard Bårli</i>
(Blokkbokst.):	Håvard Bårli prosjektleder
Signatur:	<i>Ann Hauge</i>
(Blokkbokst.):	Ann Hauge Seniorrådgiver

Grunneier opplyser om:

Erstatning utbetales til kontonummer:
[redacted] <i>if. tlf. 17.10.2012</i>



Dok. avg. kr. 100.-

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

som nr. 4/29 den 13/19 77
77 7

ERKLÆRING.

Som eier av eiendommen Söby, g.nr. 201, b.nr. 10,
gir jeg herved Gunnar Lund tillatelse til å grave ned
en lukket kloakkledning over min eiendom.

Han gis også tillatelse til seinere graving,
eventuell reparasjon eller vedlikeholdsarbeide.

Kr. 200,- er oppgjort på avtalt måte.

SÖBY den 7/7-1977

Björn Lindahl.

Eier av Söby, g.nr. 201, b.nr. 10

Gunnar Lund er eier av gnr. 200/54.

100,-

15,-

*Skrevet her 12/12-60
med te. J.-*
OVERENSKOMST.

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland soren-
skriver mbete,
som nr. 2659 den 12/12 1960.

Underskrevne Oskar Lindahl eier av Søby gnr. 201 bnr. 10
gir herved Bjørn Lindahl eier av Sandli gnr. 201 bnr. 18,
begge i Eidsberg, rett til å grave brønn og sette ned brønn-
ringer på min eiendom ca. 45 meter i sydlig retning fra villa
Sandli.

Videre får Bjørn Lindahl rett til å legge vannledning fra
brønn og opp til villaen og vedlikeholde denne.

Bjørn Lindahl har rett til å sette opp gjærde rundt brønn
så dyr ikke forurenses vannet.

De samme rettigheter tilkommer også senere eiere av villa
Sandli.

Denne overenskomst skal tinglyses. Utgiftene hermed bæres
av Bjørn Lindahl.

Verdien av dette dokument settes til kr. 100,- Et hundre
kroner.

Søby, den 9/12 1960

Oskar Lindahl ✓

Vi bekrefter at underskriften er egenhendig og at underskriv-
eren er over 21 år.

Anna Solberg ✓

Arnar Solberg

Returneres til:

TINGLYST
Skjøte¹⁾

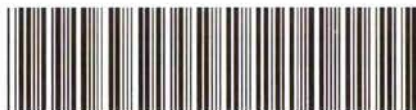
1 0 OKT. 1996

SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND

DAGBOKNR: 5647

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0125 Eidsberg	201	18		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets				
☒ 1. Bebyggd ☐ 2. Ubebyggd				
Bruk av grunn				
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig				
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet				
2. Kjøpesum				
Kr 400.000,-			Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype				
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.				
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾				
Kr 400.000,-				
4. Overdras fra				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn			Ideell andel
24 04 33	Bjørn Lindahl			1/1
5. Til				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn			Fast bosatt i Norge Ideell andel
12 12 69	Maria Sundsrud			☒ Ja ☐ Nei 1/2
22 06 61	Arne Jørgen Sundsrud			☒ Ja ☐ Nei 1/2
				☐ Ja ☐ Nei
				☐ Ja ☐ Nei
6. Særskilte avtaler				
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses				
Rett til vannforsyning fra brønn på eiendommen gnr. 201, bnr. 10 i Eidsberg kommune. Utgifter vedr. vannforsyning deles likt mellom hjemmelshaverne av sistnevnte og nærværende eiendom.				


Doknr: 5647 Tinglyst: 10.10.1996 Emb. 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Eidsberg, den 9-10-1996

Utstедers underskrift ⁶⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Bjørn Lindahl Bjørn Lindahl

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Inger Lindahl Inger Lindahl

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Randi Lundbeby Randi Lundbeby
 Adresse 1878 Herland

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Roger Lundby ROGER LUNDEBY
 Adresse 1878 Herland

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Bjørn Lindahl Bjørn Lindahl



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mellebyveien 270
1878 HÆRLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre