

**aktiv.**



Volenveien 173, 1870 ØRJE

**Enebolig på ett plan med flotte omgivelser. Frittstående garasje. Solrikt og barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF

## Anita Heer

**Mobil** 959 48 193

**E-post** anita.heer@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 62 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 512 640,-  
**Selger:** Vetle Odin Johansen  
Emilie Ekeland Erlandsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 141/213 kvm  
**Tomtstr.:** 1601.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 124, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1113260063

# Velkommen til Volenveien 173!

Her har vi gleden av å presentere en enebolig med frittstående garasje - omkranset av naturskjønne omgivelser mellom Otteid og Stikle i Marker kommune.

Eiendommen ligger nær Stora Lee og Øymarksjøen, som byr på flotte badeplasser og båtmuligheter. Med kort avstand til barnehage, skolebuss og Ørje sentrum, er dette et ideelt sted for familier som ønsker ro og nærhet til naturen.

Boligen, oppført i 1978 med tilbygg fra 1991, har et bruksareal på 141 m<sup>2</sup>.

Innh.: vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, kjølerom og 3 soverom. Uteområdet består av en delvis overbygd plattning og en singlet gårdsplass. Garasjen med bruksareal på 72 m<sup>2</sup>.

Boligen har noe behov for enkelte oppgraderinger, men tilbyr en praktisk planløsning og gode muligheter for tilpasninger.



# Innhold:

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	73
Energiattest .....	80
Nabolagsprofil .....	87
Andre vedlegg .....	89
Budskjema .....	116

# Om eiendommen:

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 141 kvm

BRA - e: 72 kvm

BRA totalt: 213 kvm

TBA: 67 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 141 kvm Vindfang, soverom, toalettrom, bad, soverom, gang, stue, soverom, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, kjølerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Det foreligger godkjente tegninger av opprinnelig bolig fra 1978 og tilbygg fra 1991.

Tilbygget er i dag innredet og benyttet som soverom.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1601.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plenarealer. Singlet gårdsplass og gangvei frem til

inngangspartiet. Delvis naturtomt som grenser til landbruksarealer.

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i landlige og vakre omgivelser mellom Otteid og Stikle. Området byr på kort avstand til Stora Lee og Øymarksjøen, som har flere fine badeplasser og muligheter for båtliv. Det er kun 10 minutter til svenskegrensen og cirka 12 kilometer til Ørje forretningssentrum, hvor man finner dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Skolebuss går fra Stikle, og det er cirka 5 kilometer til nærmeste barnehage. Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet vannforsyning fra egen brønn samt avløp til Bivac minirensesanlegg.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutak plater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket er malt med taksitt. Taket er ikke ferdig malt ved befaring.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og en fasade med lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Boligen har vinduer med karmen og rammer i tre med sprosser og 2-lags isolerglass. Tre vinduer i stue er skiftet i 2018 og fremstår med nyere standard. Glass i kjøkkenvindu mot terrasse er skiftet i februar 2026 av Glass Så Klart AS. Øvrige vinduer har varierende alder, herunder baderomsvindu fra 2007 og vinduer i vaskerom samt soverom mot syd fra ca. 1990.

Eldre vinduer må påregnes å ha redusert isolasjonsevne, samt økt risiko for slitasje på pakninger, overflatebehandling og beslag. Det er også økt sannsynlighet for punktering av isolerglass i de eldste enhetene, selv om enkeltglass er skiftet.

Dører: Hvit ytterdør med glass fra 2018.

Balkongdør: Bygningen har tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Døren har elde og bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue kommer man ut til en delvis overbygdt plattform i trekonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted: Boligen har to pipeløp i boligen, men det er bare et pipeløp som er i bruk og andborret med vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

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

Fuktsikring og drenering: Bygningen har støpt plate på mark, og det er mulig det ikke er behov. Det er normalt at underliggende påfylte steinmasser fungerer som dremsmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har Støpt betongplate med ringmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978.

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

GARASJE

Garasjen er bygget med Støpt betongplate. Grunnmur i lettklinkeblokker, isolerte

bindingsverksvegger utvendig kledd med panel og med lettklinkerblokker. Innvendig kledd med gips og panel. Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takkform teknet med betongtakstein. Motorisert leddport i aluminium og malte tredører.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Det er registrert råteskader i endene av vindskier.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Råteskader medfører redusert bæreevne og levetid på trekonstruksjonen. Skadene kan utvikle seg videre og gi økt fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom det ikke utbedres. Det anbefales utskifting av skadede deler av vindskiene. Samtidig bør det vurderes forbedret overflatebehandling og beslag for å hindre videre fuktpåvirkning.

### Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er observert at det har vært fuktinntrengning

I følge eier Har vært noe fuktinntrengning i vegg under vinduer på soverommet på sydsiden av huset (ned mot gården) ved ekstremvær, noe av malingen under vinduene har falmet av som resultat av dette. Dette har kun skjedd ved 1 tilfelle under mitt eie og 1 tilfelle fra forrige eier.

Det ble utført fuktmåling av invendig panel og ikke målt forhøyet fuktverdi.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Manglende musesperre i nedkant av kledning øker risikoen for at gnagere og smådyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon og konstruktive materialer, samt gnagskader på elektriske installasjoner.

Skadet kledning kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon, med risiko for fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader over tid. Det anbefales utskifting av skadde bord, samt rengjøring og ny overflatebehandling av kledning for å sikre videre levetid og hindre videre nedbrytning.

Fuktinntrengning ved vinduer kan medføre oppfukning av veggkonstruksjonen og over tid føre til nedbrytning av materialer, misfarging og risiko for skjulte fuktskader dersom forholdet gjentar seg. Det bør utføres nærmere undersøkelser og utbedrelser.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert misfarging og tegn til fuktpåvirkning med begynnende mikrobiell vekst på undersiden av undertaksplater.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Forholdet indikerer fuktproblematikk, trolig relatert til kondens eller utilstrekkelig ventilasjon. Vedvarende fukt kan medføre videre soppvekst og redusert levetid på materialene.

Årsak må kartlegges nærmere. Det anbefales kontroll av ventilasjonsforhold, dampspærre og eventuelle luftlekkasjer fra oppvarmet del av boligen. Utbedring bør utføres etter årsak er avklart.

#### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe sprekker og avflassing på karmen, rammer utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Dør til bod/teknisk rom manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

#### Balkongdør

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Døren står under tak så det er redusert risiko for fukt.

Konsekvens/tiltak: Montere beslag. Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

#### Overflater

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

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser på kjøkken

Parkettbord har stedvis glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 16mm på ca 2 meter i stue

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 12mm på ca 2 meter i kjøkken

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 20mm tvers av rommet forann kjøkkeninredning.

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.

1 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er montert vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membran / slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.

1 etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik på varmekilde. Det observeres at det ikke er lik varme i hele gulvet.  
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

1 etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse av membran medfører usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikring. Ved lekkasjer eller fuktbelastning kan dette medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner over tid.

Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om fuktproblematikk, samt innhenting av eventuell dokumentasjon på utført løsning. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av dokumentert våtromsløsning.

1 etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Innredning har behov for justeringer.

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

1 etasje - Vaskerom - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 etasje - Kjølerom - Teknisk anlegg

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og rørbrudd som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Jevnlige kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.

Ventilasjon

Det er registrert at mekanisk avtrekk kun fungerer på høyeste trinn/hastighet (trinn 3).

Konsekvens/tiltak: Redusert funksjon i ventilasjonsanlegget kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklime.

Det anbefales kontroll og service av ventilasjonsanlegget for å avdekke årsak og gjenopprette normal funksjon på alle trinn.

#### Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak: Skadene indikerer fuktbelastning mot grunnmuren. Videre påvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater og pusslag over tid.

Det anbefales å fjerne løse partier og utbedre overflaten med egnet puss-/malesystem tilpasset grunnmur. Det bør samtidig vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen.

#### TG3

##### Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Brennbar kledning eller materiale nær feieluke må fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale (f.eks. plate av stål eller mineralbasert materiale) i en avstand på minimum 300 mm fra åpningens ytterkant.

Manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke øker risikoen for at glør, sot eller varm aske kan falle direkte på brennbart gulvoverflate. Dette kan medføre sviskader på gulvet og i verste fall økt brannfare.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å montere brannsikker plate på vegg/gulv, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

#### 1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Skader i rommet må utbedres. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte ut fuktskadet plater, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

Boligen ligger i radonutsatt område.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Granli rør as, 2022

Beskrivelse: Montert badekar isteden for dusj.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært noe fuktinntregning i vegg under vinduer på soverommet på sydsiden av huset (ned mot gården) ved ekstremvær, noe av malingen under vinduene har falmet av som resultat av dette. Dette har kun skjedd ved 1 tilfelle under mitt eie og 1 tilfelle fra forrige eier.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Malt utvendig tak med taksitt, prosjektet er ikke ferdigstilt. Mangler en liten del av taket.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Glass så klart as, 2026

Beskrivelse: Glass på kjøkkenet ut mot terrasse var sprekt i glass etter ett uhell, ble skiftet glass i februar 2026.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Delvis tatt ned vegg mellom rom bak garasje og garasje, for å utvide

garasje.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Det har ved et parr anledninger kommet inn mus i vaskeromsdelen av huset/soverom på sørsiden. Og i garasje.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Biovac (tror jeg), 2025

Beskrivelse: Skiftet pumpe på renseanlegg, samt service i juli.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Sentral avtrekksvifte fungerer kun på hakk nr. 3 på bryterpanel på vaskerom, over der fryseren står nå.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: En løs ledning i tak på kjøkken, ser ut til å ha vært elektriker der i og med at ledningene har på isolasjonstupper i endene. Men jeg vet ikke sikkert.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Garasje oppført i 1987.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Salgsoppgave fra 2020 legges frem til bygnings-sakkyndig.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ble kommentert saltutslag på betonggulv og noe sprekker i panel i garasje i salgsrapport fra 2021.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Kjøleelement i kjøleskap/kjølerom drypper. Det er pr. nå satt oppsamler for å fange evt vann. Det er tiltenkt å koble i fra denne før salg.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

BRA-i 141 kvm: Vindfang, soverom, toalettrom, bad, soverom, gang, stue, soverom, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, kjølerom

TBA 67 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 72 kvm: Garasje

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2005 med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er fliser mellom benkeplater og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med hette i rustfritt stål. Av hvitevarer finnes oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og fliser på veggene. Himlingen har panel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, skap med speil og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene har panel/tømmer og taket har panel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulv, MDF-panel på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med underskap.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, teppe og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og murt forblending.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på teknisk rom ved varmtvannstank.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon fra wc-rom, vaskerom og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme i gulv på kjøkken, bad og vaskerom, samt en radiator på soverom. Det finnes papirer på montering av elkassett og varmtvannsbereder fra 2020.
- Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe.
- Elektrisk anlegg: Det er observert løs kabel i kjøkkentaket.
- Andre installasjoner: Boligen har et kjølerom innredet med trepanel og metallhyller, med tilhørende kjøleromsaggregat. Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg.

### **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.

Kjøleelement i kjølerom er defekt.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Glass i kjøkkenvindu mot terrasse er skiftet i februar 2026 av Glass Så Klart AS

2020:

- Montering av elkassett og varmtvannsbereder

2018:

- Hvit ytterdør med glass fra 2018
- Tre vinduer i stue er skiftet i 2018

2014:

- Tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

2007:

- baderomsvindu fra 2007

2005:

- Kjøkkeninnredning

1991:

- tilbygg oppført i 1991

### **Parkering**

Parkering i garsje eller gårdsplass.

### **Solforhold**

Meget gode solforhold.

### **Radonmåling**

Boligen ligger i radonutsatt område.

### **Diverse**

Deler av garasjen er oppført på naboeiendom. Eier har signert på evigvarende bruksrett, som blir tinglyst.

Borehull til vann ligger på naboeiendom. Eier har signert på evigvarende bruksrett og vedlikeholdsrett, som blir tinglyst.

Indre Østfold brann og rending IKS opplyser at de har registrert en vedovn på eiendommen. Siste tilsyn ble foretatt 07.12.2021, og siste feiing ble foretatt 09.12.2021. De har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har vannbåren varme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet inkluderer gulvvarme på kjøkken, bad og vaskerom, samt en radiator på soverom. Fant ikke ytterligere spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

### Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

62 640 (Omkostninger totalt)

79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 512 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 529 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 532 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 1 810 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Dette er en prognose for 2026, og de kommunale avgifter for 2026 inkluderer:

Kontrollgebyr privat avløp: kr 810,00

Feie-/tilsynsgebyr pr pipeløp: kr 1000,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 731 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 682 324 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 729 294 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 124, bruksnummer 14 i Marker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3122/124/14:

07.05.2026 - Dokumentnr: 506629 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

27.11.1978 - Dokumentnr: 7588 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0119 Gnr:124 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 970082 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:124 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 849856 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:124 Bnr:14

05.03.1979 - Dokumentnr: 1365 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:124 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:124 Bnr:2

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1980 - Dokumentnr: 2098 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:124 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:124 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2020 - Dokumentnr: 2628540 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3122 Gnr:124 Bnr:1

Bestemmelse om minirensanlegg

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg bolig, datert 06.03.1980. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Det foreligger garasje vedtak , datert 01.02.1979.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger godkjente tegninger av opprinnelig bolig fra 1978 og tilbygg fra 1991. Tilbygget er i dag innredet og benyttet som soverom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.03.1980.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på 124/1 Volenveien 185. Det vil her bli tinglyst bruksrett.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg på 124/1 Volenveien 185. Det foreligger tinglyst bruksrett.

Tilknytningen innebærer at det må påregnes fellesutgifter knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle framtidige investeringer i anlegget. Kostnadsfordeling skjer i henhold til gjeldende avtaler og/eller vedtatte ordninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: LNF-område, Nåværende

Eiendommen følger Kommuneplan Marker kommune 2005-2017, med ikrafttredelse 22.11.2005. Et delareal på 1601 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, Nåværende.

Berørte datasett:

Gult farevarsel: Ingen alvorlig risiko funnet, men vær oppmerksom på kvikkleire og radonutsatt område.

### **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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog  
Eiendomsmegler MNEF  
[trine.krog@aktiv.no](mailto:trine.krog@aktiv.no)  
Tlf: 918 86 282

### **Oppdragstaker**

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

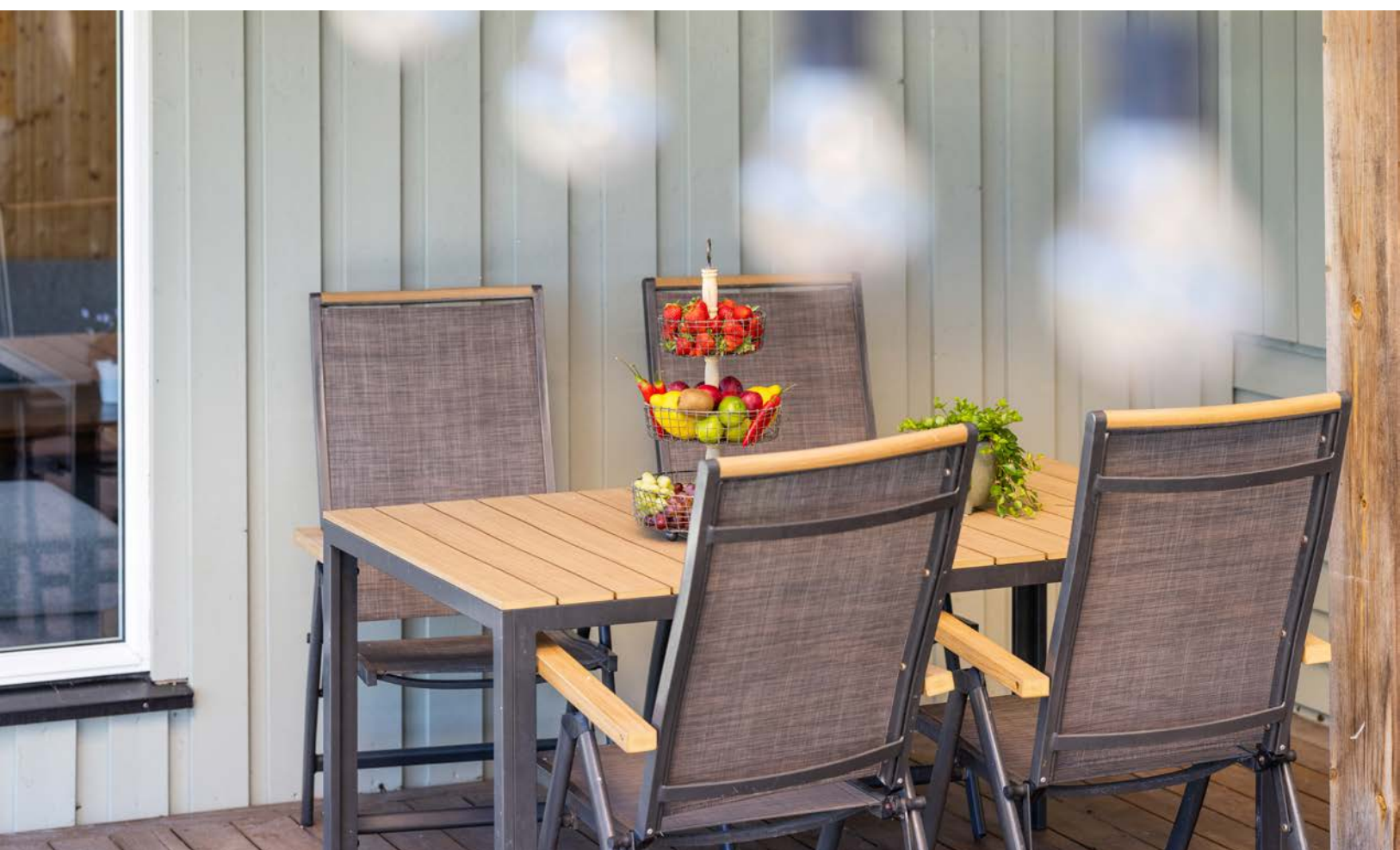
### **Salgsoppgavedato**

21.05.2026

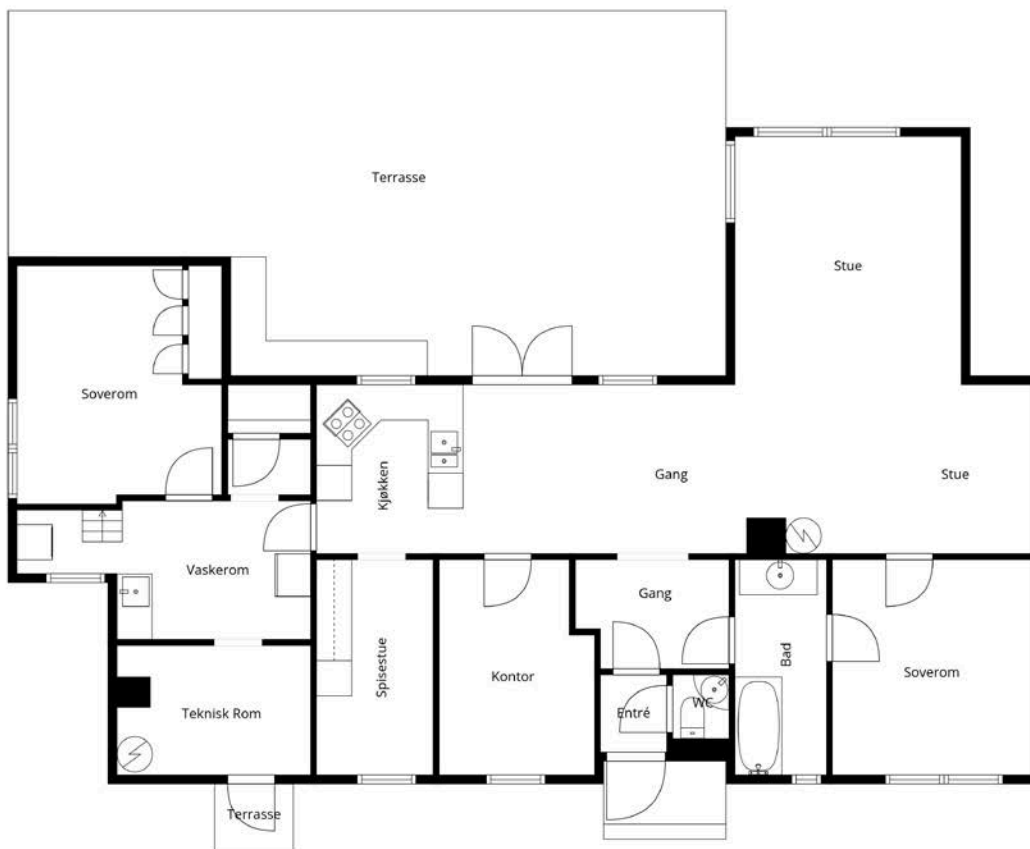












**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

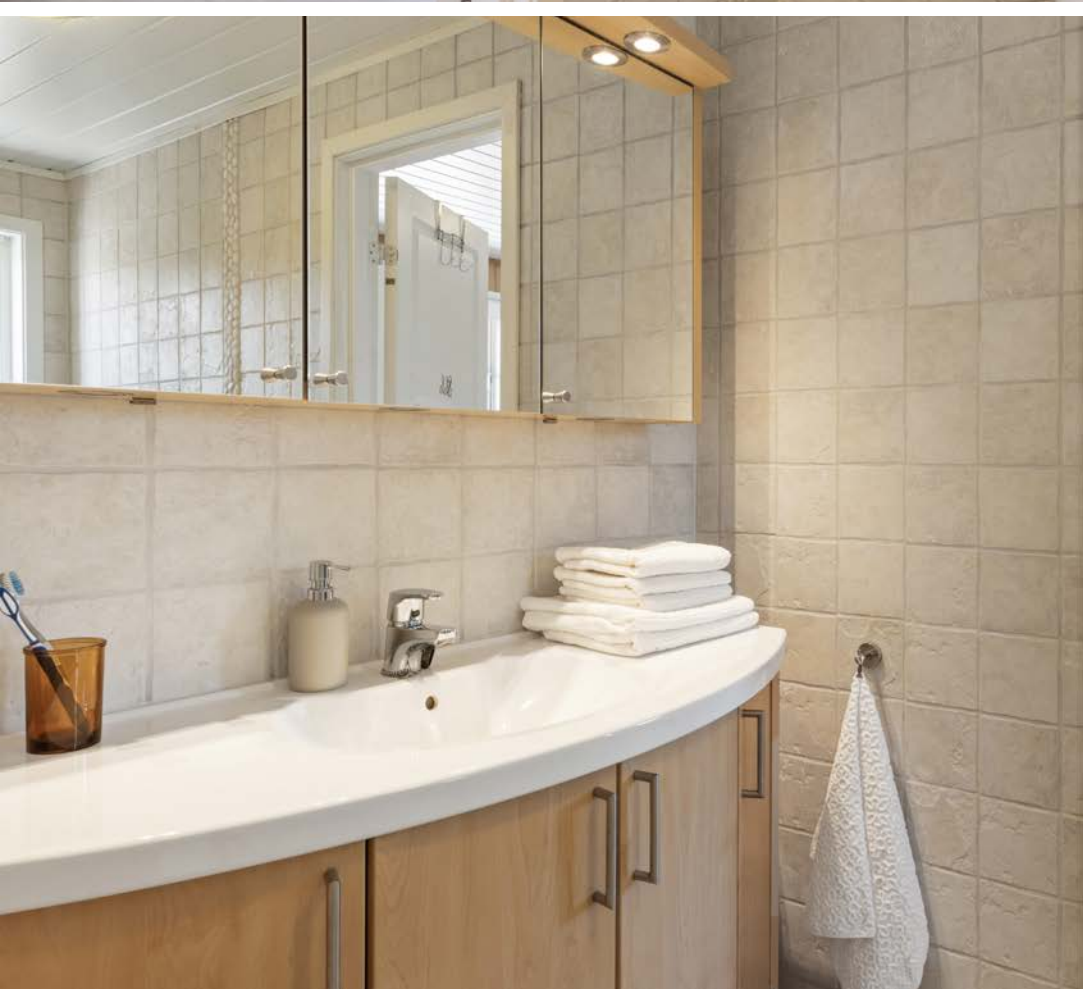




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Volenveien 173 , 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 124, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 13794-1983

Eiendomsverdi ref nr: EO6023

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



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

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

### Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i 1978, med tilbygg oppført i 1991.

Det er registrert avvik knyttet til blant annet tak, kledning, ventilasjon, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder. Det er påvist fuktpåvirkning og begynnende mikrobiell vekst i takkonstruksjonen, samt enkelte fukt- og råteskader i utvendige konstruksjoner og toalettrom.

Bad og vaskerom har mangelfull dokumentasjon knyttet til membran og våtromsutførelse, og videre oppfølging samt fremtidige tiltak må påregnes. Boligen vurderes samlet sett å være i normal teknisk stand ut fra alder og byggeskikk, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte utbedringer på kort og lengre sikt.

Som det fremgår av rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder og normal slitasje på bygningsdelene. Det bemerkes at bygningen er oppført etter de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, energiøkonomi og inneklime er vesentlig strengere enn tidligere krav, og avvik mot dagens standard må derfor forventes.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell inspeksjon. Deler av bygningen er over 45 år gamle, og det må påregnes at skjulte forhold kan avdekkes ved fremtidige bygningsmessige inngrep.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutak plater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og en fasade med lettklinkerblokker. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Vinduer 2-lags fra diverse årgang. Hvit ytterdør med glass fra 2018. Tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Delvis overbygd platting i trekonstruksjoner.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

bom i flis på kjøkken.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har to pipeløp i boligen, men det er bare et pipeløp som er i bruk og andborret med vedovn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, Skap med speil og badekar.

Mekanisk avtrekk.

### Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Fliser mellom benkeplater og overskap

Benkeplaten er av heltre.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Ventilator med hette i rustfritt stål.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Toalett.

Servant med underskap.

På gulv er det fliser.

På vegger er det MDF-panel.

I himling er det panel.

#### Kjølerom

Innredet med trepanel og metallhyller.

Kjøleroms aggregat

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert på teknisk rom ved varmtvannstank.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon fra wc-rom, vaskerom og bad.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det finnes vannbåren varme i boligen som går til varme i gulv på kjøkken, bad og vaskerom. I tillegg finnes det en radiator på soverom.

63 AHS med diverse skrsikringer og jordfeilbrytere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har Støpt betongplate med ringmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978.

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

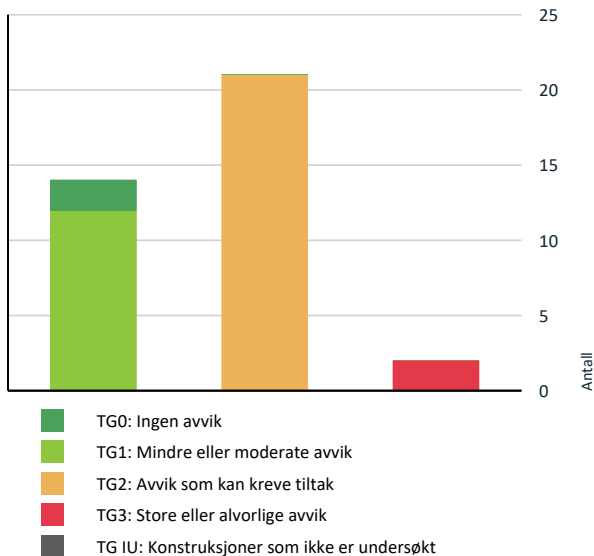
## Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger av opprinnelig bolig fra 1978 og tilbygg fra 1991. Tilbygget er i dag innredet og benyttet som soverom.

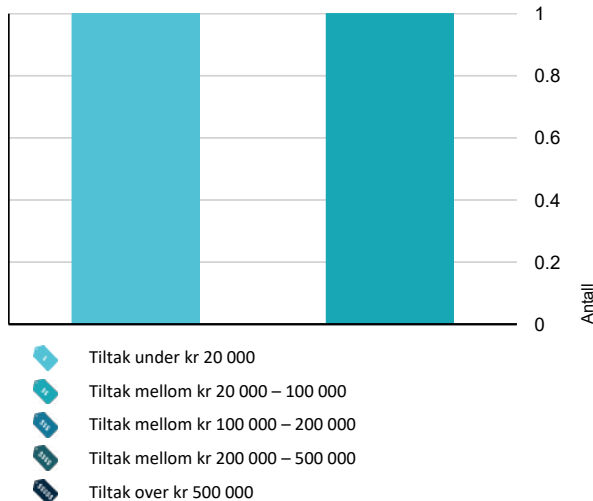
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---


-  **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > 1 etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1980

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein med undertak av sutak plater.  
Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket er malt med taksitt. Taket er ikke ferdig malt ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

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

Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Det er registrert råteskader i endene av vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Råteskader medfører redusert bæreevne og levetid på trekonstruksjonen. Skadene kan utvikle seg videre og gi økt fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.

Det anbefales utskifting av skadede deler av vindskiene. Samtidig bør det vurderes forbedret overflatebehandling og beslag for å hindre videre fuktpåvirkning.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og en fasade med lettklinkerblokker

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert at det har vært fuktintrengning

I følge eier har vært noe fuktinntrengning i vegg under vinduer på soverommet på sydsiden av huset (ned mot gården) ved ekstremvær, noe av malingen under vinduene har falt av som resultat av dette. Dette har kun skjedd ved 1 tilfelle under mitt eie og 1 tilfelle fra forrige eier. Det ble utført fuktmåling av invendig panel og ikke målt forhøyet fuktverdi.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Manglende musesperre i nedkant av kledning øker risikoen for at gnagere og smådyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon og konstruktive materialer, samt gnagskader på elektriske installasjoner.

Skadet kledning kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon, med risiko for fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader over tid. Det anbefales utskifting av skadde bord, samt rengjøring og ny overflatebehandling av kledning for å sikre videre levetid og hindre videre nedbrytning.

Fuktinntrengning ved vinduer kan medføre oppfukning av veggkonstruksjonen og over tid føre til nedbrytning av materialer, misfarging og risiko for skjulte fuktskader dersom forholdet gjentar seg. Det bør utføres nærmere undersøkelser og utbedrelser.



Stor åpning i kledning for at dyr kan komme inn bak kledning.



Råteskade i kledning

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert misfarging og tegn til fuktpåvirkning med begynnende mikrobiell vekst på undersiden av undertaksplater.

### Konsekvens/tiltak

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

Forholdet indikerer fuktproblematikk, trolig relatert til kondens eller utilstrekkelig ventilasjon. Vedvarende fukt kan medføre videre soppvekst og redusert levetid på materialene.

Årsak må kartlegges nærmere. Det anbefales kontroll av ventilasjonsforhold, dampsperre og eventuelle luftlekkasjer fra oppvarmet del av boligen. Utbedring bør utføres etter årsak er avklart.

# Tilstandsrapport



Biologisk vekst i undertak



fuktskjolder i undertak



Fuktskjolder rundt ventilasjons aggregat

## Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmen og rammer i tre med sprosset og 2-lags isolerglass. Tre vinduer i stue er skiftet i 2018 og fremstår med nyere standard. Glass i kjøkkenvindu mot terrasse er skiftet i februar 2026 av Glass Så Klart AS. Øvrige vinduer har varierende alder, herunder baderomsvindu fra 2007 og vinduer i vaskerom samt soverom mot syd fra ca. 1990.

Eldre vinduer må påregnes å ha redusert isolasjonsevne, samt økt risiko for slitasje på pakninger, overflatebehandling og beslag. Det er også økt sannsynlighet for punktering av isolerglass i de eldste enhetene, selv om enkeltglass er skiftet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noe sprekker og avflassing på karmen, rammer utvendig og innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Dører

### Beskrivelse

Hvit ytterdør med glass fra 2018

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør til bod/teknisk rom manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

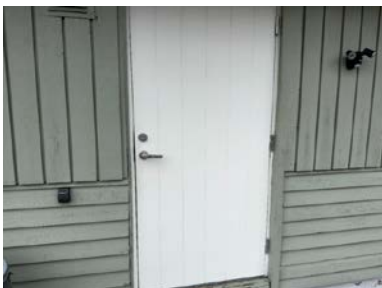
- Andre tiltak:

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Dør mangler terskelbeslag



## Balkongdør

### Beskrivelse

Bygningen har tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Døren har elde og bruksslitasje.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Døren står under tak så det er redusert risiko for fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere beslag. Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.



Skrue hull etter beslag i døren



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue kommer man ut til en delvis overbyggt platting i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel og murt forblending.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser på kjøkken  
Parkettbord har stedvis glidd fra hverandre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.



### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 16mm på ca 2 meter i stue

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 12mm på ca 2 meter i kjøkken

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 20mm tvers av rommet foran kjøkkeninnredning.

#### 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.

### 1 TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har to pipeløp i boligen, men det er bare et pipeløp som er i bruk og andborret med vedovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbar kledning eller materiale nær feieluke må fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale (f.eks. plate av stål eller mineralbasert materiale) i en avstand på minimum 300 mm fra åpningens ytterkant.

Manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke øker risikoen for at glør, sot eller varm aske kan falle direkte på brennbart gulvoverflate. Dette kan medføre sviskader på gulvet og i verste fall økt brannfare.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å montere brannsikker plate på vegg/gulv, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i våtsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran / slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, Skap med speil og badekar.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i stue mot baderomsinnredning.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det observeres at det ikke er lik varme i hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

## 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse av membran medfører usikkerhet rundt konstruksjonens fuksikring. Ved lekkasjer eller fuktbelastning kan dette medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner over tid.

Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om fuktproblematikk, samt innhenting av eventuell dokumentasjon på utført løsning. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av dokumentert våtromsløsning



## 1 ETASJE > VASKEROM

## **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har behov for justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



## 1 ETASJE > VASKEROM

## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i soverom mot vaskemaskin.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Fliser mellom benkeplater og overskap

Benkeplaten er av heltre.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Kjøkkeninnredning har elde og bruksslitasje.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ventilator med hette i rustfritt stål.



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Toalett.

Servant med underskap.

På gulv er det fliser.

På vegger er det MDF-panel.

I himling er det panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Skader i rommet må utbedres.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å bytte ut fuktskadet plater, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktsvelling i veggplater over vask.



### 1 ETASJE > KJØLEROM

#### **TG 1** Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

### Kjølerom

innredet med trepanel og metallhyller.

Kjølerommet er etablert som en rom-i-rom-konstruksjon med innvendige isolerte vegg-, gulv- og takkonstruksjoner montert innenfor eksisterende bygningskrøpp. Konstruksjonsprinsippet vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av betydelige temperatur- og fuktbelastninger mellom kald og varm sone. Slike løsninger er særlig utsatt for kondensdannelse, luftlekkasjer og fuktoppbygning i hulrom dersom dampspærre, diffusjonstetting, isolasjonstykkel og ventilasjon ikke er utført korrekt eller har svekket funksjon over tid.

Det foreligger begrensede kontrollmuligheter for skjulte konstruksjonsdeler uten destruktive inngrep. Eventuelle fuktskader, mikrobiell vekst, råteskader eller redusert isolasjonsevne kan derfor ikke utelukkes. Rom-i-rom-løsninger for kjølerom krever generelt økt oppmerksomhet med hensyn til tetthet, kondenssikring og ventilasjonsforhold.



## 1 ETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Kjøleroms aggregat

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran plassert på teknisk rom ved varmtvannstank.  
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og rørbrudd som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar. Jevnlig kontroll anbefales, og utskiftning må påregnes over tid.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon fra wc-rom, vaskerom og bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at mekanisk avtrekk kun fungerer på høyeste trinn/hastighet (trinn 3).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert funksjon i ventilasjonsanlegget kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklime. Det anbefales kontroll og service av ventilasjonsanlegget for å avdekke årsak og gjenopprette normal funksjon på alle trinn.

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg på 124/1 Volenveien 185. Tilknytningen innebærer at det må påregnes fellesutgifter knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle framtidige investeringer i anlegget. Kostnadsfordeling skjer i henhold til gjeldende avtaler og/eller vedtatte ordninger. Dersom det er spørsmål knyttet til tilknytningen, kostnadsgrunnlaget eller andre forhold ved felles renseanlegg, kan eier på Volenveien 185 kontaktes for nærmere informasjon.

Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt kontroll/vurdering av Bivac minirensanlegg.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

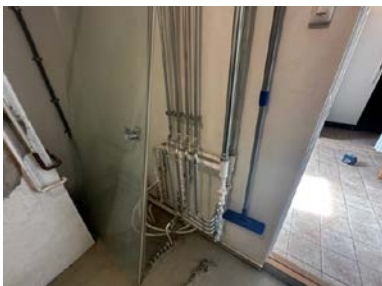


## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det finnes vannbåren varme i boligen som går til varme i gulv på kjøkken, bad og vaskerom. I tillegg finnes det en radiator på soverom.

I følge eier er det usikker på når dette ble installert, men det finnes papirer på "Montering av elkassett og varmtvannsbereder" fra 2020, Knut Aarum AS.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

63 AHS med diverse skrusikringer og jordfeilbrytere.

Ifølge tidligere salgsoppgave så var det utført el kontroll 31.08.2021

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

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

3. 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?

Ukjent

## Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er observert løs kabel i kjøkkentaket.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

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

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark, og det er mulig det ikke er behov. Det er normalt at underliggende påfylte steinmasser fungerer som dremsmasser.

# Tilstandsrapport

Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

## ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har Støpt betongplate med ringmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene indikerer fuktbelastning mot grunnmuren. Videre påvirkning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater og pusslag over tid. Det anbefales å fjerne løse partier og utbedre overflaten med egnet puss-/malesystem tilpasset grunnmur. Det bør samtidig vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen.



## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



## ⓘ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978.

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire.

Boligen ligger i radonutsatt område.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>

### Kommentar

Det er foretatt en beregning av det som tradisjonelt kalles for "teknisk verdi" .

Verdigrunnlaget er å forstå som teknisk verdi av tilsvarende bygning(er) i dag. Utgangspunktet er hva det vil koste å bygge et tilsvarende bygg etter dagens prisgrunnlag og prisnivå, samt dagens krav til byggverk av denne type (TEK'17), for deretter å gjøre fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, men også avvik i tekniske forskriftskrav. Tomteverdien er ikke medregnet her.

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>460 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 610 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

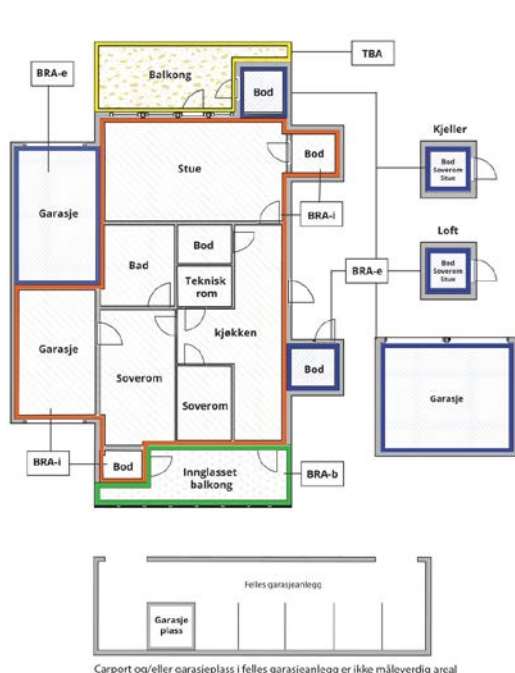
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	141			141	67
<b>SUM</b>	<b>141</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, soverom, toalettrom, bad, soverom, gang, stue, soverom, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, kjølerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger av opprinnelig bolig fra 1978 og tilbygg fra 1991. Tilbygget er i dag innredet og benyttet som soverom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		72		72	
<b>SUM</b>		<b>72</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	124	14		0	1601.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Volenveien 173

### Hjemmelshaver

Erlandsen Emilie Ekeland, Johansen Vetle Odin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i landlige og vakre omgivelser, mellom Otteid og Stikle. Kort vei til Stora Lee og Øymarksjøen som kan by på flere fine badeplasser og båtmuligheter. Kun 10 minutter til Svenskegrense. Ca. 12 km. til Ørje forretningsentrum. Skolebuss går fra Stikle. Ca. 5 km. til barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

### Regulering

LNF-område. Det foreligger ikke reguleringsplan for eiendommen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer. Singlet gårdsplass og gangvei frem til inngangspartiet. Delvis naturtomt som grenser til landbruksarealer.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasjen er bygget med Støpt betongplate. Grunnmur i lettklinkeblokker, isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel og med lettklinkerblokker. Innvendig kledd med gips og panel. Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takkform tekket med betongtakstein. Motorisert leddport i aluminium og malte tredører.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Diverse opplysninger fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	05.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Vetle Odin Johansen

Emilie Ekeland Erlandsen

## Boligen

Volenveien 173

1870 Ørje

3122-124/14/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Granli rør as

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert badekar isteden for dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Har vært noe fuktinntregning i vegg under vinduer på soverommet på sydsiden av huset (ned mot gården) ved ekstremvær, noe av malingen under vinduene har falmet av som resultat av dette. Dette har kun skjedd ved 1 tilfelle under mitt eie og 1 tilfelle fra forrige eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt utvendig tak med taksitt, prosjektet er ikke ferdigstilt. Mangler en liten del av taket.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Glass på kjøkkenet ut mot terrasse var sprekt i glass etter ett uhell, ble skiftet glass i februar 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Glass så klart as

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet isolerglass til vindu på kjøkken mot terrasse.

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Delvis tatt ned vegg mellom rom bak garasje og garasje, for å utvide garasje.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det har ved et parr anledninger kommet inn mus i vaskeromsdelen av huset/soverom på sørsiden. Og i garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** På soverom på sørsiden var det en glippe mellom rør til vannvarme og gulv, som jeg mistenker at de kom seg inn igjennom. Dette er tettet igjen, og det ble satt opp feller de gangene det var mistanke om mus.

---



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Biovac (tror jeg) Får ikke lastet inn kvittering sendt av nabo

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet pumpe på renseanlegg, samt service i juli.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Sentral avtrekksvifte fungerer kun på hakk nr. 3 på bryterpanel på vaskerom, over der fryseren står nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

En løs ledning i tak på kjøkken, ser ut til å ha vært elektriker der i og med at ledningene har på isolasjonstupper i endene. Men jeg vet ikke sikkert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasje oppført i 1987

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Så vidt meg kjent.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra 2020 legges frem til bygningssakkyndig.

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Ble kommentert saltutslag på betonggulv og noe sprekker i panel i garasje i salgsrapport fra 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøleelement i kjøleskap/kjølerom drypper. Det er pr. nå satt oppsamler for å fange evt vann. Det er tiltenkt å koble i fra denne før salg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

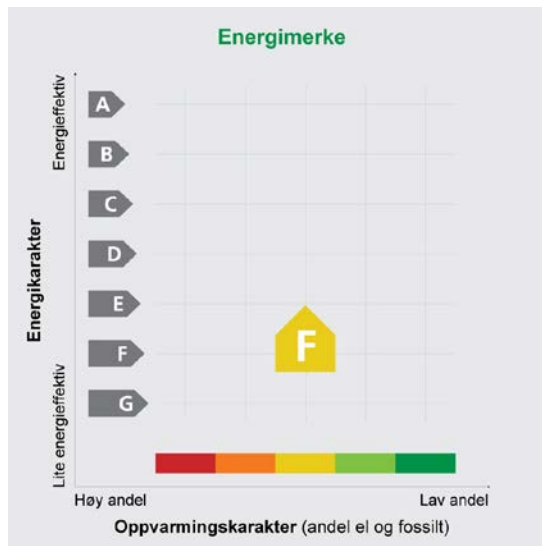
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Volenveien 173
Postnr	1870
Sted	ØRJE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	147071108
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1128427
Dato	08.05.2020



Innmeldt av Elise Volen-Østerholm

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

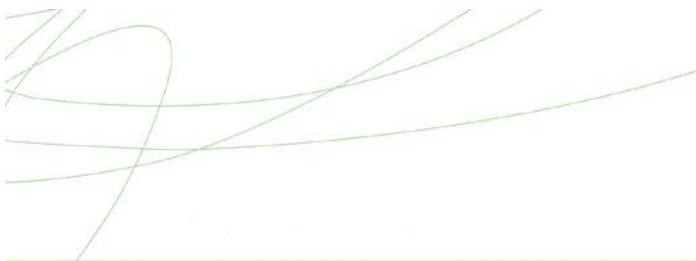
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

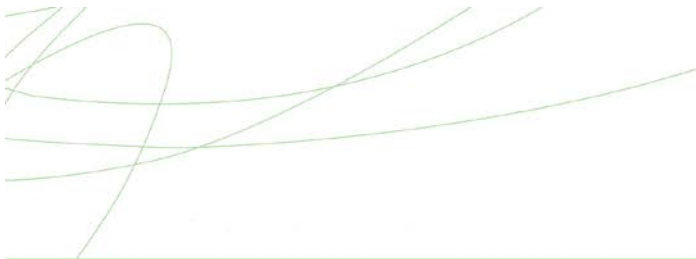
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets kamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere solvarmeanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 1980

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 131

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

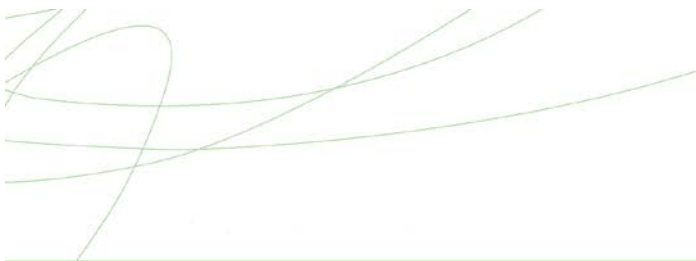
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektrisk kjel  
Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Volenveien 173

Postnr/Sted: 1870 ØRJE

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 08.05.2020 13:43:24

Energimerkenummer: A2020-1128427

Ansvarlig for energiattesten: Elise Volen-Østerholm

Energimerking er utført av: Elise Volen-Østerholm

Gnr: 124

Bnr: 14

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 147071108

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

**Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Tiltak 12: Installere solvarmeanlegg**

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Volenveien 173

## Offentlig transport

🚶 Stikle 19 min 🚶  
Linje 309 1.8 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 44 min 🚗

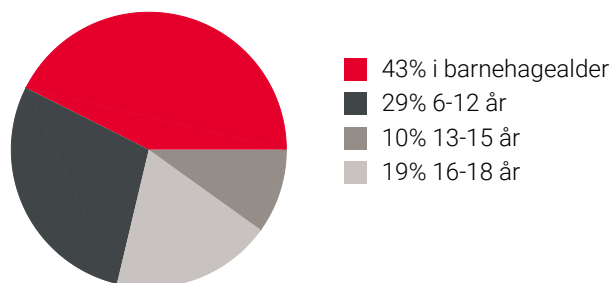
## Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.) 10 min 🚗  
352 elever, 21 klasser 12.1 km

Mysen videregående skole 34 min 🚗  
800 elever, 50 klasser 37.7 km

Halden vgs - avd. Risum 38 min 🚗  
400 elever 46.5 km

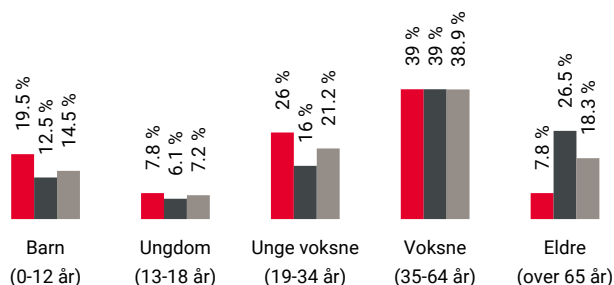
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eng	79	41
Kommune: Marker	3 578	1 885
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øymark barnehage (1-5 år) 4 min 🚗  
25 barn 5.1 km

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 10 min 🚗  
72 barn 11.5 km

Tussilago barnehage (1-5 år) 12 min 🚗  
46 barn 12.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Ørje 11 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 12.2 km

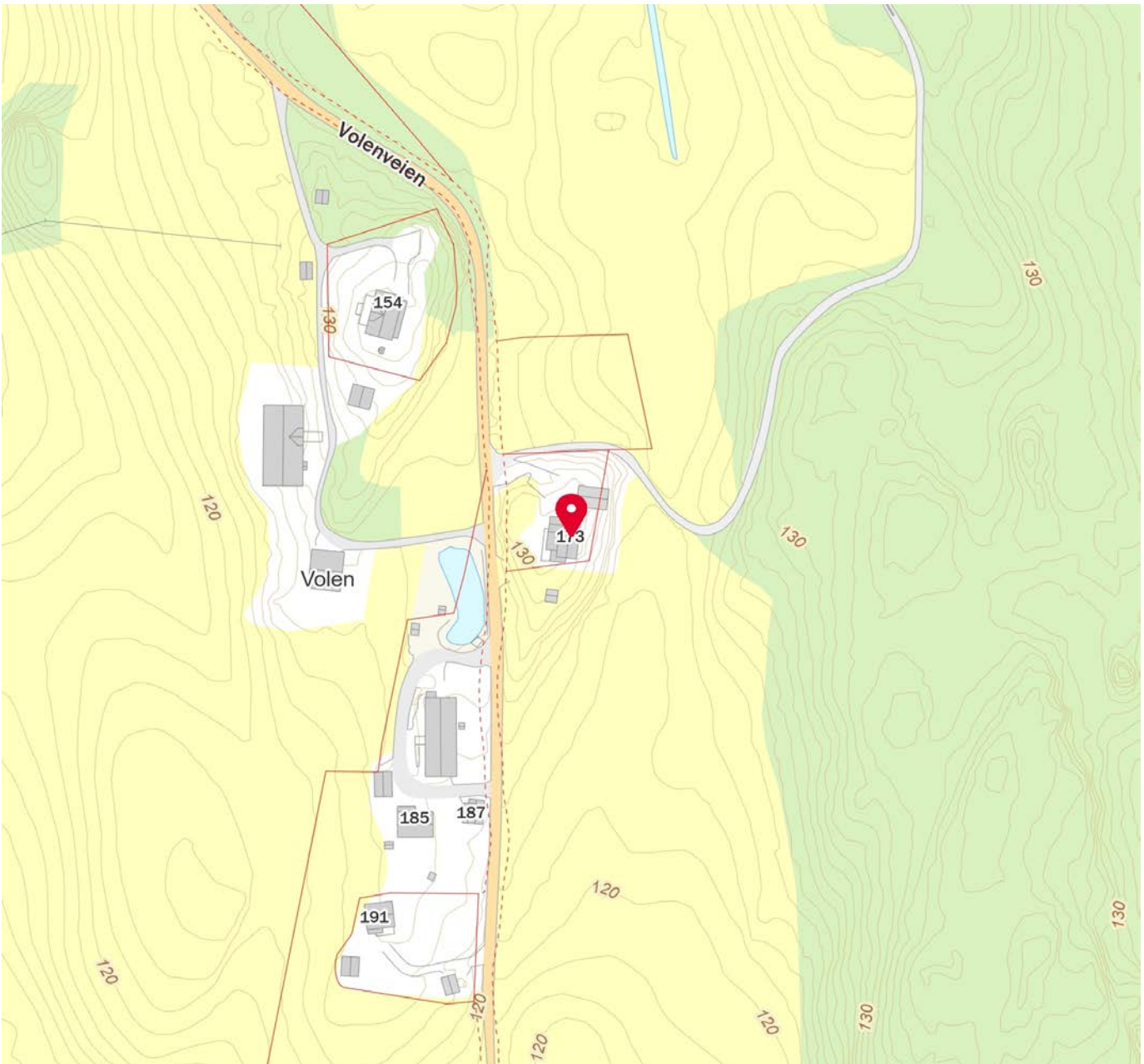
Rema 1000 Ørje 11 min 🚗

## Sport

🏸 Ørje Tennisbane 10 min 🚗  
Tennis 11.5 km

🏹 Markerhallen 10 min 🚗  
Aktivitetshall 12 km

🏊 Family Sports Club Ørje 11 min 🚗

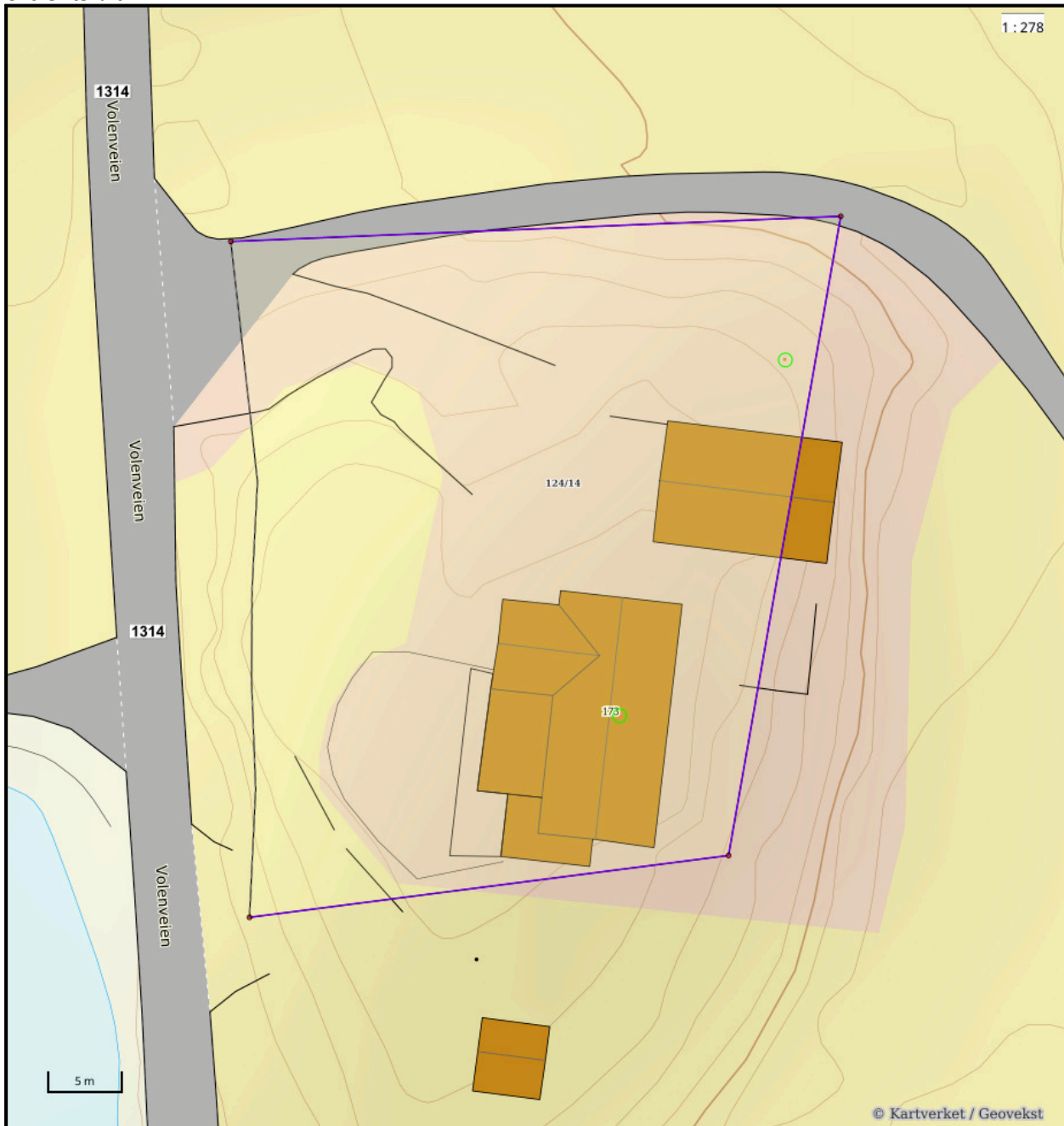


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Matrikkelkart

Kommune Marker KNR 3122 - GNR 124 / BNR 14 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

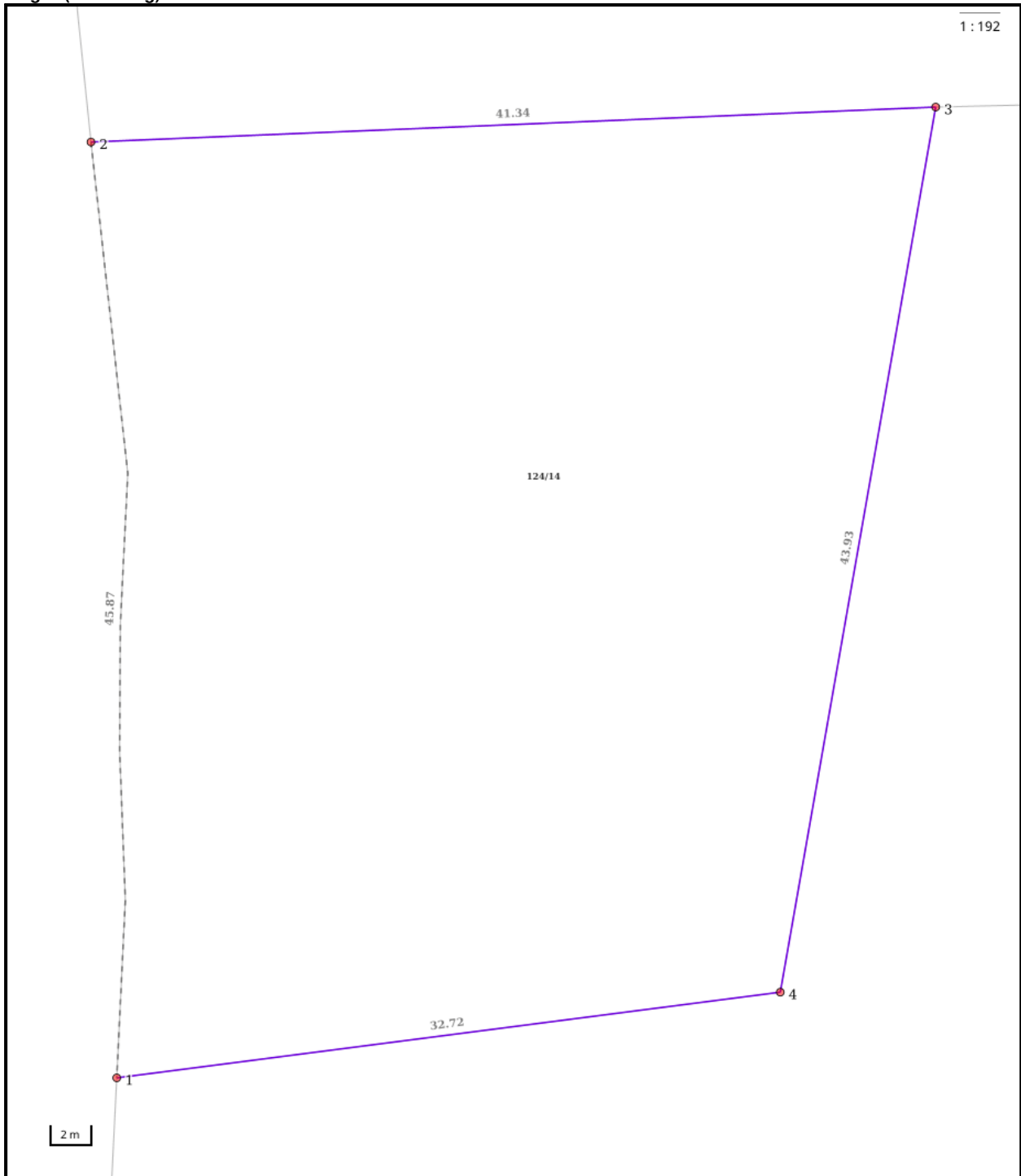
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 601,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 586 339,15	652 956,25	45,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 586 384,60	652 950,88	41,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 586 390,02	652 991,86	43,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 586 346,24	652 988,19	32,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3122-124/14, Volenveien 173, 1870 ØRJE



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.03.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

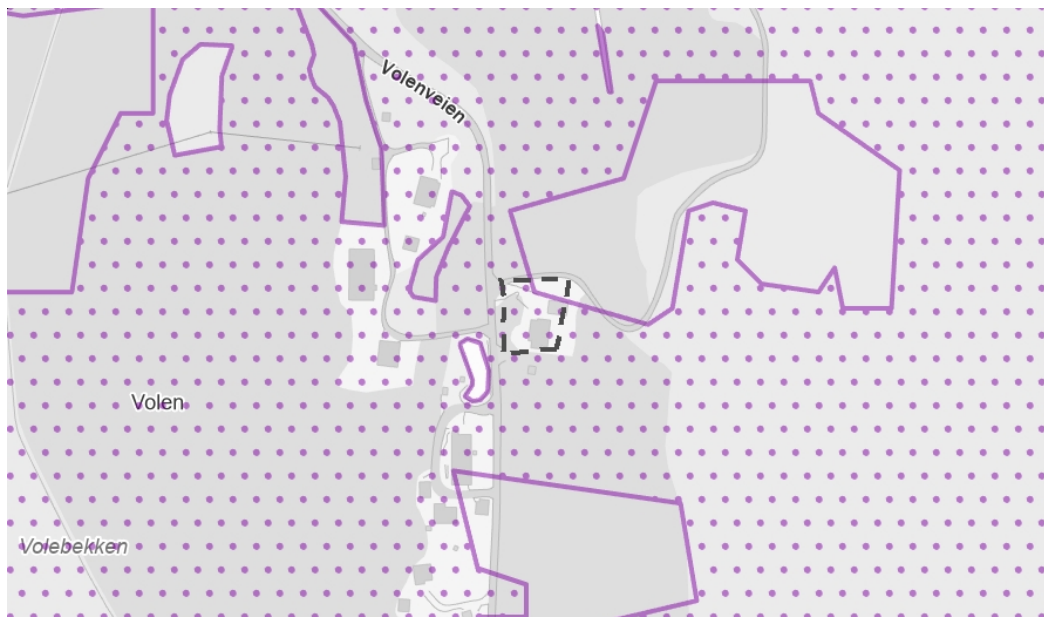
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	9.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	76.3 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	33.8 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	1.4 km

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

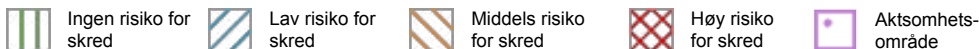
## Kvikkleire

Sist sjekket: 30.03.2026

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



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

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

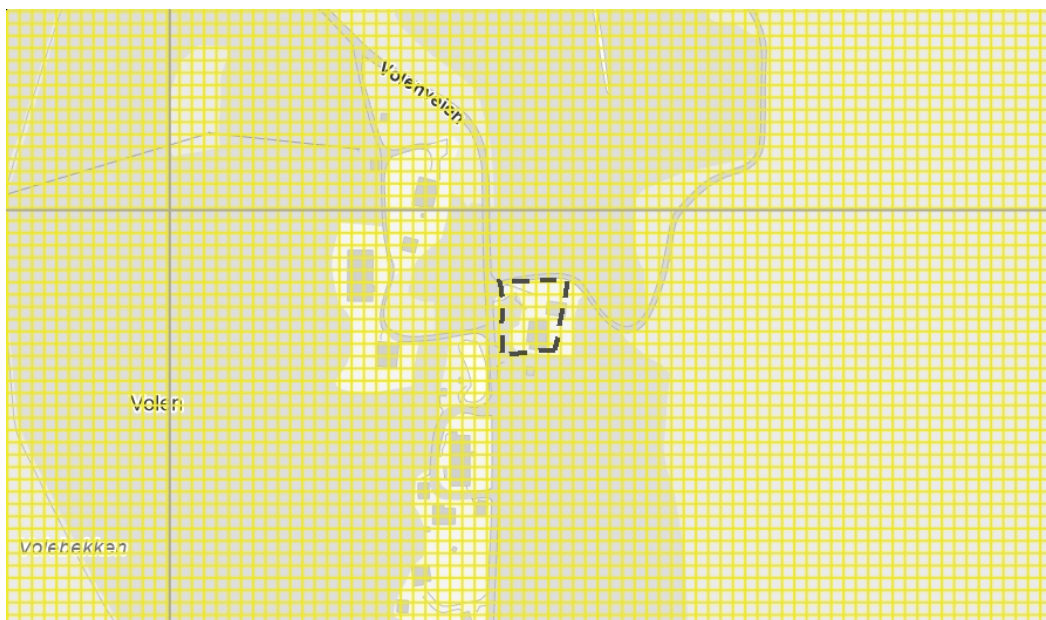
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring













	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

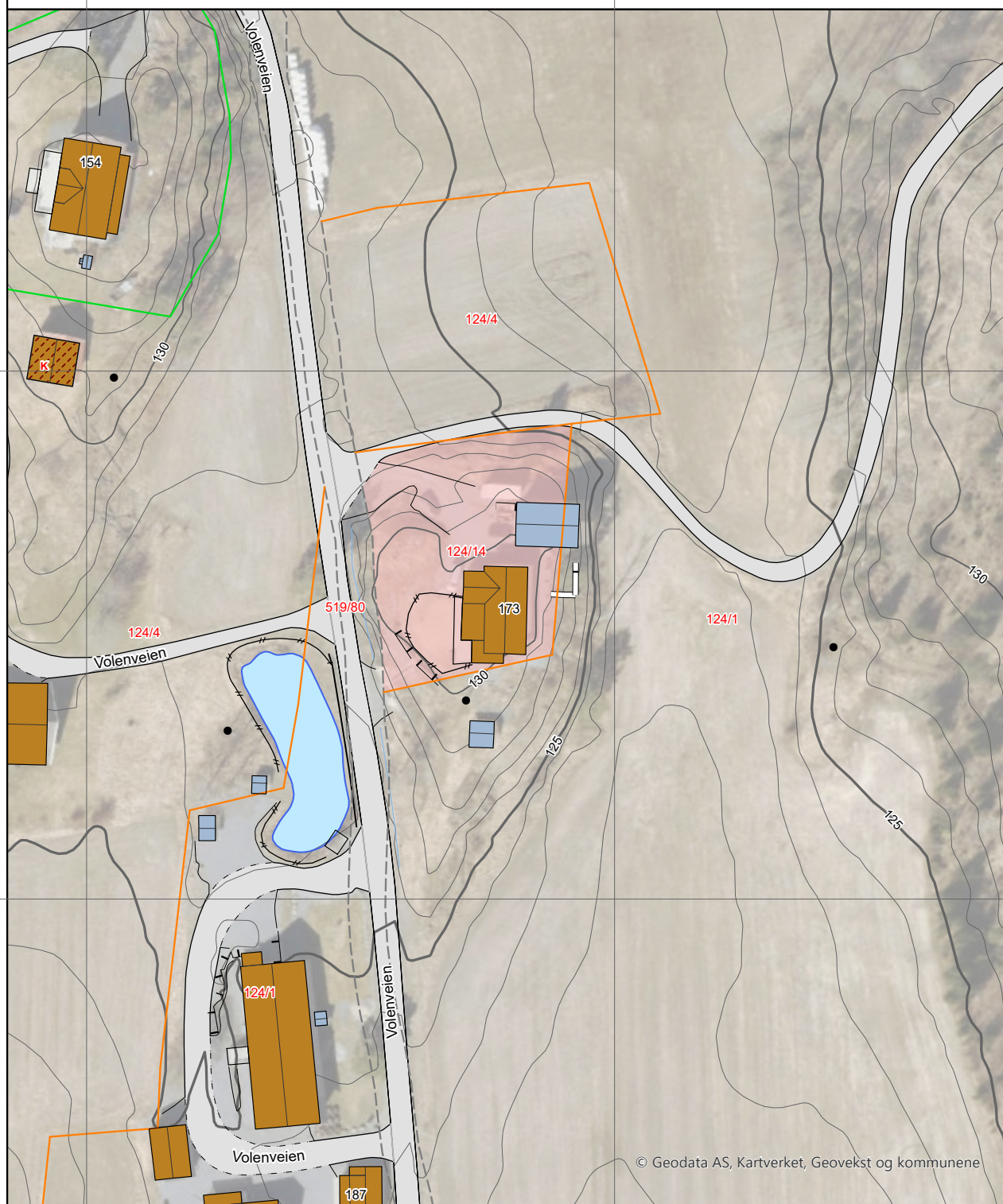
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

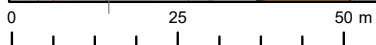
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelinje        |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |



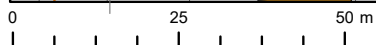
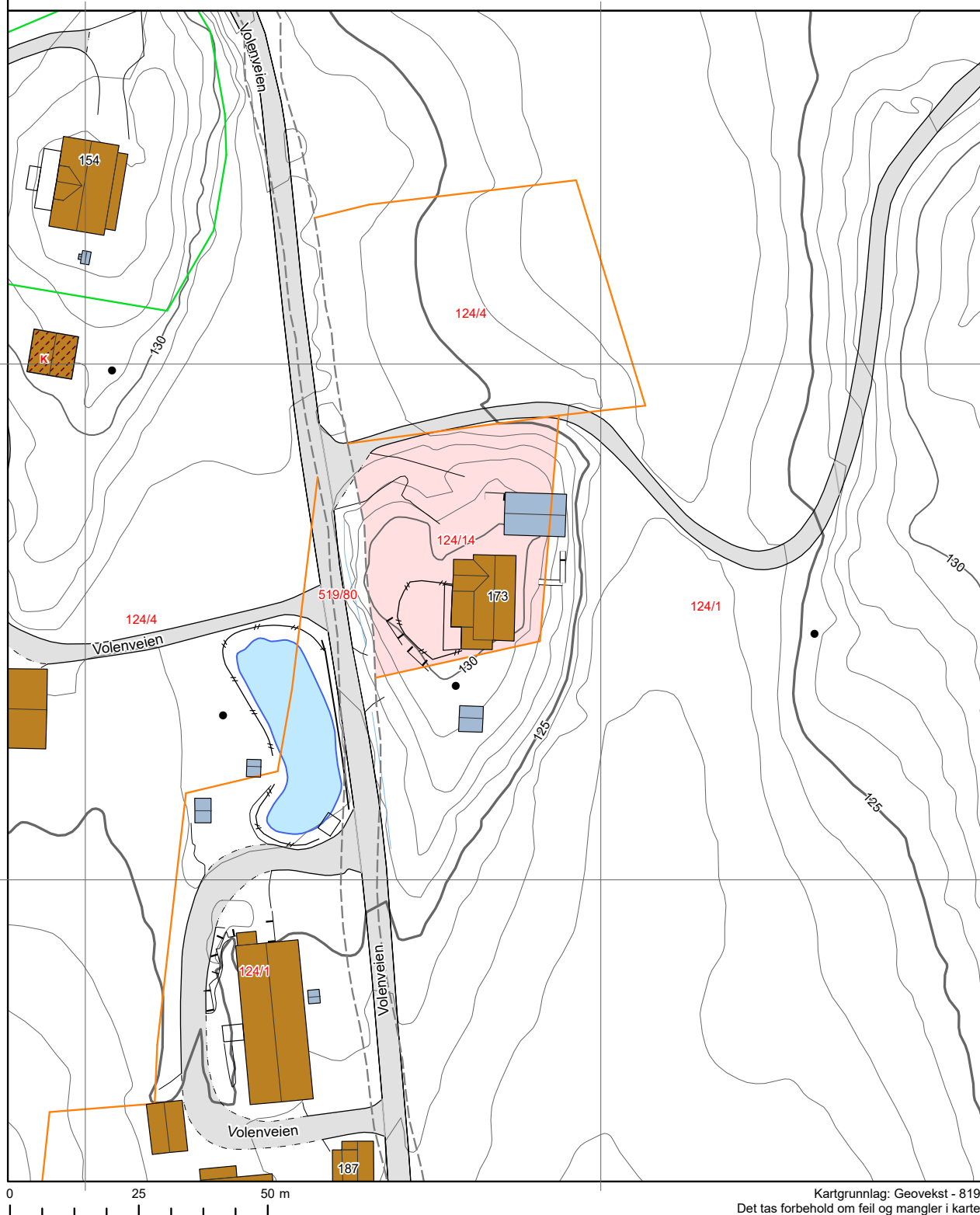
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense   |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant                 |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: gray;">- - -</span> Vegkant              |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: gray;">- - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: gray;">- - - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">- - - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Skjøte<sup>1</sup>

DAGBOKFØRT

05 MAR 79 01365

SØRENSKRIVEREN I  
HEGGEN OG FRØLAND

## EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer <sup>2</sup>	Kommune
gnr. I24 bnr. I4	Marker

## OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
Alf Volen	Dag - mnd. - år - personnr. I80529 [REDACTED]

## TIL

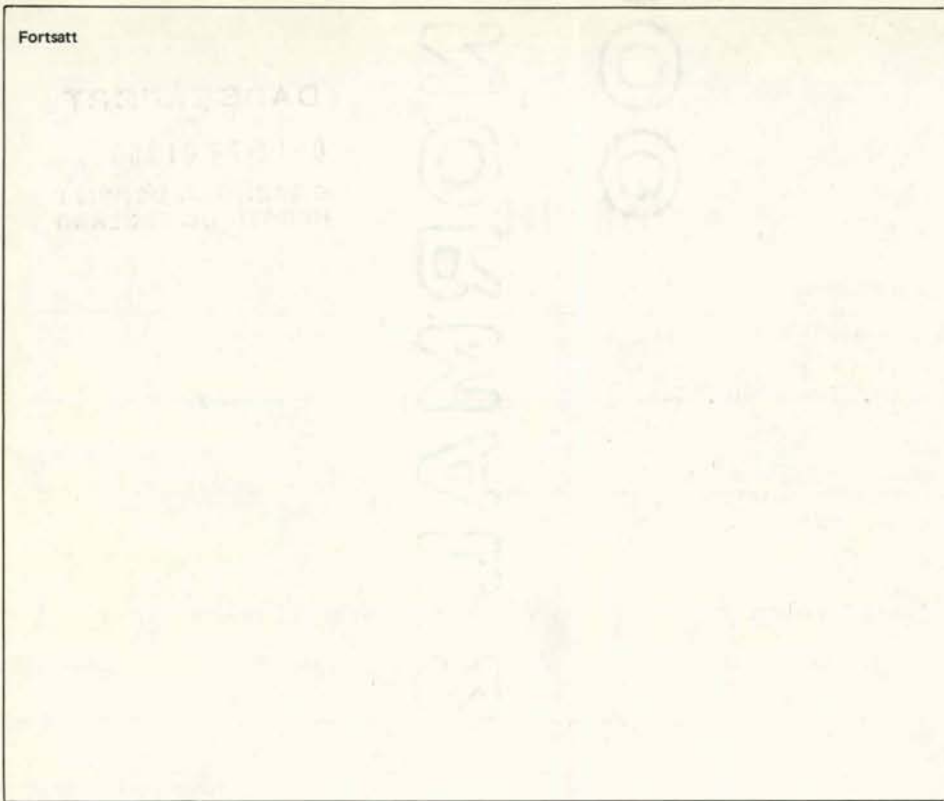
Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>
Odd E. Volen	Dag - mnd. - år - personnr. II0I56 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. .... Gave 5000.- verdi ..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Det gis rett til bruk av veg, utslipp av dagvann,  
samt graving etter vann.  
Retten gis til nåværende eier og neste eier.  
gnr.I24 bnr. 2 og 3 gir denne rett.

Fortsatt



Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Volan  
 Sted

23/1-79  
 Dato

Hoff Volen  
 Utstederens underskrift

Aase Volen  
 Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

140734  
 Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Margit Spjødnes  
 Vitneunderskrift

Einar Spjødnes  
 Vitneunderskrift

MARGIT SPJUDNES  
 Gjentas med blokkbokstaver

EINAR SPJUDNES  
 Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <i>Elise Volen-Østerholm</i>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: <i>Volenveien 173</i>	
Postnummer: <i>1870</i>   Poststed: <i>ØRJE</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>091083</i>   Ref.nr.	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn <i>Elise Volen-Østerholm</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <i>091083</i>

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>3013</i>	<i>MARKER</i>	<i>124</i>	<i>1</i>		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.   Snr.
	<i>3013</i>	<i>MARKER</i>	<i>124</i>	<i>14</i>	
	<i>3013</i>	<i>MARKER</i>	<i>124</i>	<i>18</i>	
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			


 Doknr.: 2628540 Tinglyst: 22.06.2020  
 STATENS KARTVERK

*17/6-20* *Lars Oscar Sæther*

**Rett kopi bekreftes**  
*[Signature]*

Dato <i>28/5-20</i>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Elise Volen-Østerholm</i>
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>

124/1 gir bruksrett på minireseanlegg for bolig  
124/14 og 124/18.

Utgifter knyttet til service og vedlikehold  
deles på tre.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

## 6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>

Øye 28/5-20

Eliise Volm-Østholm

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

17/06-20 Jan Oscar Sottun

Rett kopi bekreftes  
AS



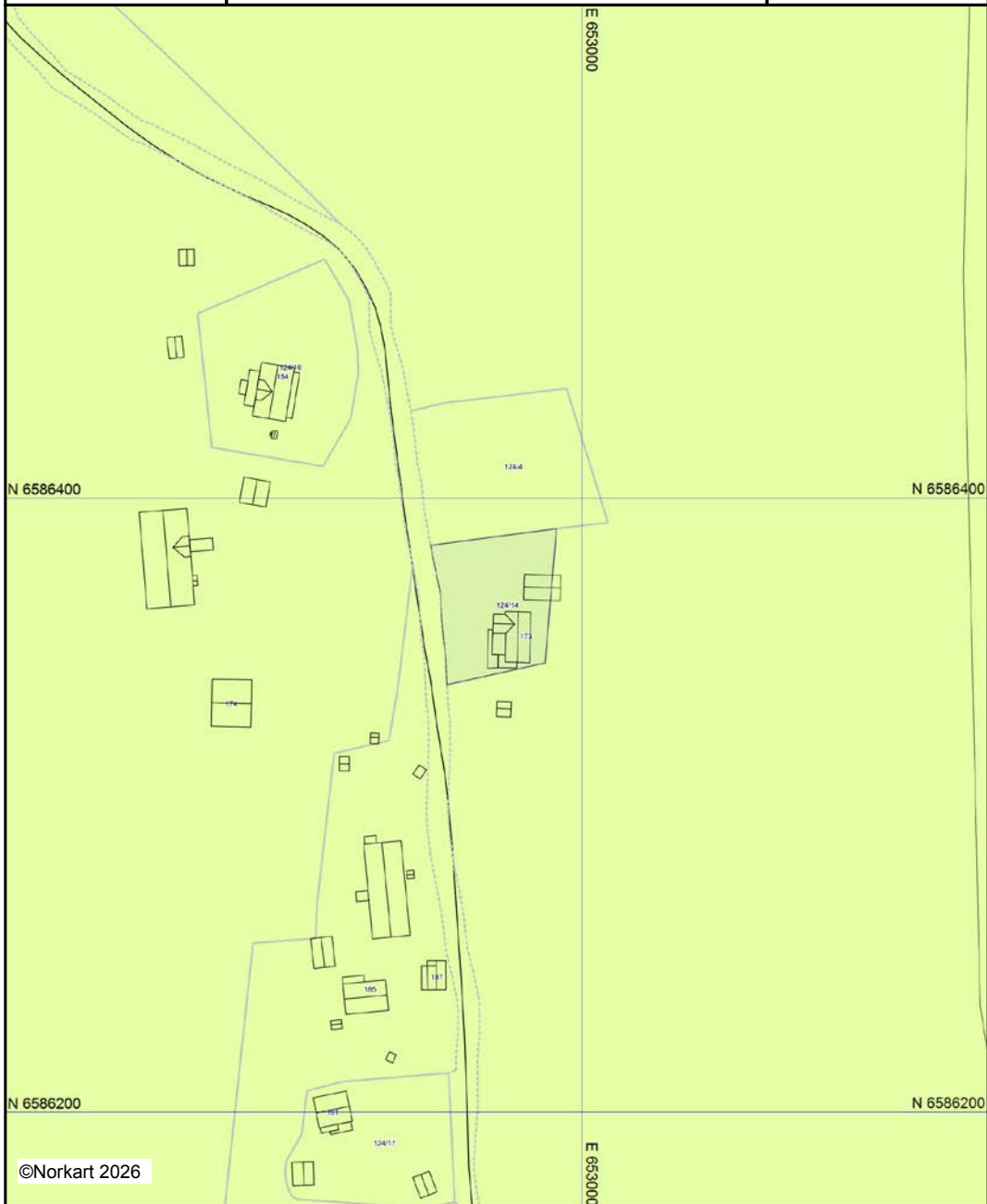
Marker kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 124/14  
Adresse: Volenveien 173  
Utskriftsdato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

 *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*  
LNF-område

 *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*  
Vannforsyningsnett - eksisterende

 *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*  
Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende



## Marker kommune

Utskriftsdato: 09.04.2026

**Adresse:** Postboks 114, 1871 Ørje

**E-post:** [post@marker.kommune.no](mailto:post@marker.kommune.no)

## Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3122	<b>Gårdsnr.</b>	124	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Volenveien 173, 1870 ØRJE								

### Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen privat vann tilknyttet offentlig nett?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

### Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen privat avløp tilknyttet offentlig nett?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det etablert uslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent ustlipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

## Vei

Adkomst til eiendommen
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig
<input type="checkbox"/> Privat
<input type="checkbox"/> Ikke opparbeidet vei
<input type="checkbox"/> Adkomst til eiendommer er ukjent

## Kommentar

Vi gjør med dette oppmerksom på at eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg på 124/1 Volenveien 185. Tilknytningen innebærer at det må påregnes fellesutgifter knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle framtidige investeringer i anlegget. Kostnadsfordeling skjer i henhold til gjeldende avtaler og/eller vedtatte ordninger. Dersom det er spørsmål knyttet til tilknytningen, kostnadsgrunnlaget eller andre forhold ved felles renseanlegg, kan eier på Vollenveien 185 kontaktes for nærmere informasjon.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørslar.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Furuvolden, 1870 Ørje		Gnr. 124/14		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	2/8-78	10/8-78	131/78
Byggherre		Adresse		Tif.
Odd Erling Volen		1870 Ørje		1413
Anmelder		Adresse		Tif.
Block Watne Bygg A/S		1750 Halden		84277
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Trygve Huse		1870 Ørje		

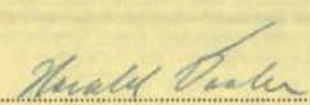
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

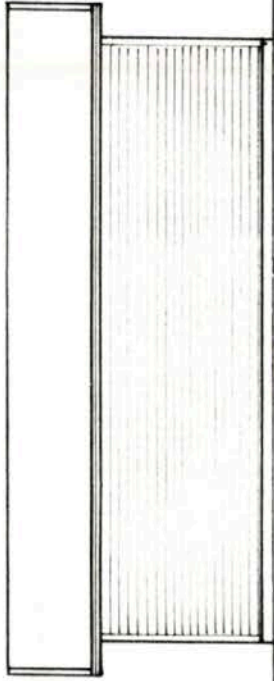
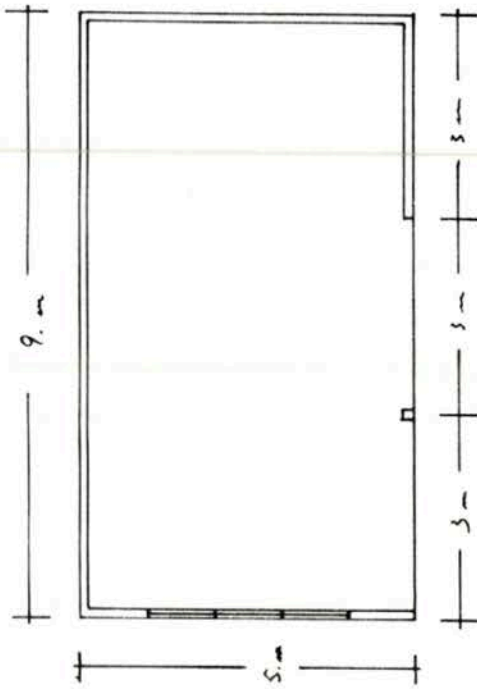
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1870 Ørje	6/3-80
 Underskrift	

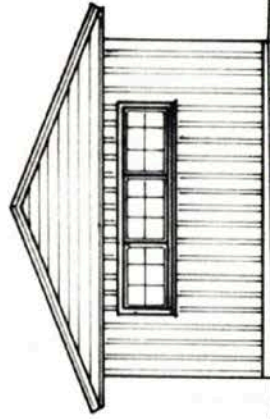
Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet  

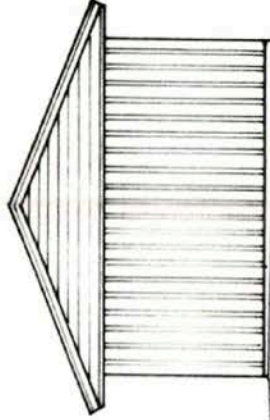
Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenøren A/S, Oslo, 1-77



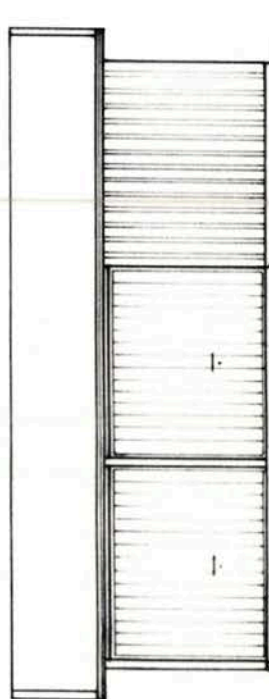
NORD  
ØST



VEST NORD



ØST SYD

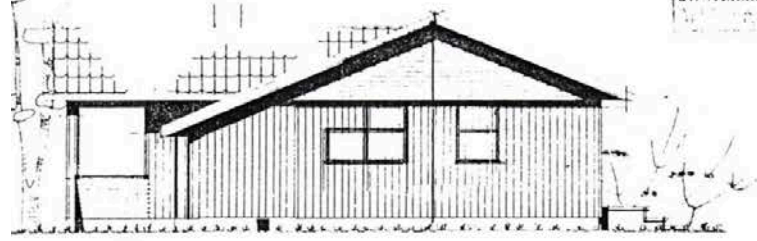


~~SYD~~  
VEST

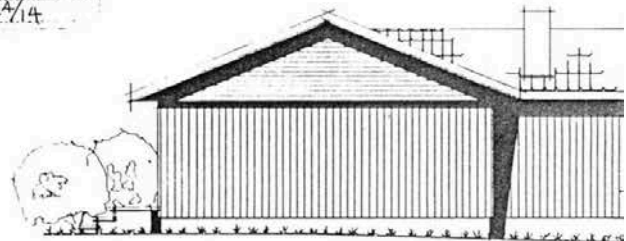
<b>NYBYGG GARASJE - REDSKAPSHUS</b>			
BYGG HERRE	GÅRDS NR.	BRUKS NR.	STEDSNAVN
Edval E. Vela	Pernekk nr 184	2 og 3 Vela	
		KOMMUNE	
		Marker	
		MÅL ST	TEG
		1:1	
		22/5 1978	
MARKER BYGNINGSRÅD Sak 9/78			
H. J.			



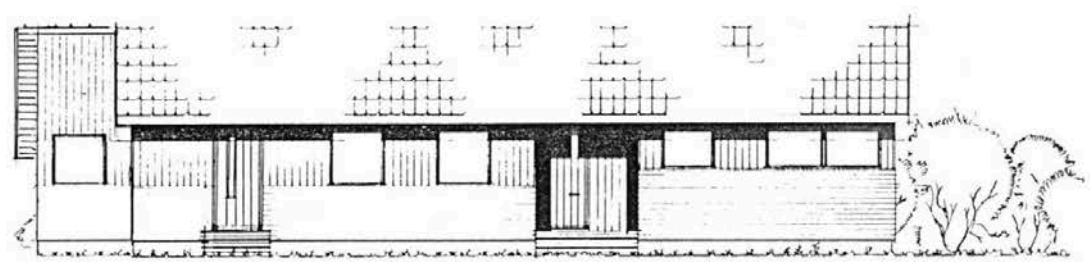
MARKER EIERSSAK  
 D.D. 1991  
 986/91  
 J. nr. 124/14



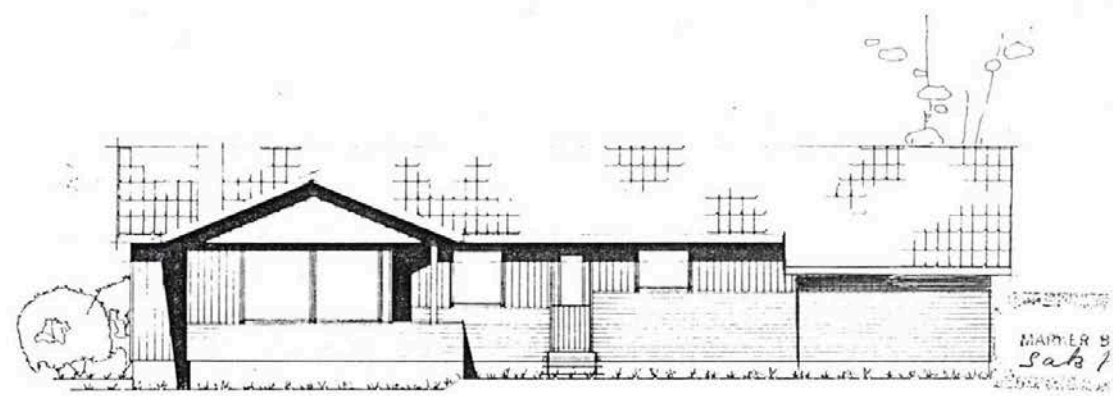
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

Tilbygg, sept 91  
 Odd Volen

MARKER EIERSSAK  
 SAK 125/91.10

UTREGNING AV LEIEAREAL

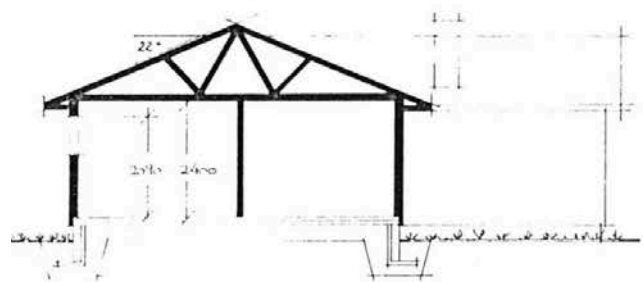
12,3 M x 6,6 M	= 81,18 M <sup>2</sup>
+ 3,9 M x 4,2 M	= 16,38 M <sup>2</sup>
	<u>97,56 M<sup>2</sup></u>
- INNTEK 2,4 M x 0,3 M	= 0,72 M <sup>2</sup>
- VF 1,4 M x 1,4 M	= 1,96 M <sup>2</sup>
TILSAMMEN	<u>94,84 M<sup>2</sup></u>
BODER 3,3 M x 6,6 M	= 21,78 M <sup>2</sup>

BRUTTO AREAL

6,98
+ 4,28
+ 2,02

TILSKOTTAREAL

REV	ANT	REVIDRINGEN GJELDER
2		TAKL. OVER TR. ET AREL
1		SIDE REV. INNT



SNITT A-A

REV: BODER - STIPL. GÅRDHYLL. 14.78 G.L. 210018

BYGGERE <b>ODD ERLING VOLEN</b>	<b>BLOCK 11 M/BODEI</b>	
BYGGEPLASS PARSELL AV G.NR 124/2-3 ØRJE	HUSB. REG. NR 021-75	
<b>W BLOCK WATNE</b> G Block Watne 1/3 Block Watne Bygg 1/3 Block Watne Hus 1/3	TIGN GODKJ	ERS. FOR TEGN. NR
	MÅL DATO	40 PROS. NR
	Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeidet som G. Block Wa	
	19/12-76	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Volenveien 173  
1870 ØRJJE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anita Heer

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre