

aktiv.



Orderudveien 122, 1860 TRØGSTAD

**Koselig enebolig med uthus.
Landlig og solrikt beliggende.
Velkommen på visning!**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 2 776 390,-
Selger: Magnus Johannessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total: 202/202 m²
Tomtstr.: 13832.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 671, bnr. 3

Oppdragsnr.: 1108240092

Velkommen til Orderudveien 122

Her har vi gleden av å presentere en idyllisk eiendom med landlig beliggenhet i Østre Trøgstad. Boligen er oppført i 1940 med tilbygg fra ca. 1975 og 1999. Boligen er på totalt 202 kvm fordelt på kjeller, 1. etasje og loft.

Innehold:

1. etasje: entré, hall med trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje: hall med trapp, 2 soverom og uinnredet loft.
Kjeller: hall med trapp og 5 boder.

I tillegg er det et uthus på 29 kvm som inneholder lagringsplass, kaninhus og hundehus.

Eiendommen ligger ca. 8 kilometer fra Skjønhaug. Den er beliggende i vestvendt skråning og har gode solforhold. Skjønhaug har som nærmeste sentrum blant annet skole, barnehage, idrettshall, butikker, aldershjem, kirke, bibliotek og svømmehall.

Velkommen!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Andre vedlegg	85
Budskjema	97

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA totalt: 202 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 202 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 113 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 202 kvm

Ikke målbare arealer

I kjeller er det målt høyder fra 1,89 - 2,22 meter på tilfeldig utvalgte plasser i rom bortsett fra rom som er på tilbygg, dette rommet har en takhøyde på 1,76 m og er på 6,6 kvm. Det innebærer at deler av kjeller ikke er måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller er det målt høyder fra 1,89 - 2,22 meter på tilfeldig utvalgte plasser i rom bortsett fra rom som er på tilbygg, dette rommet har en takhøyde på 1,76 m og er på 6,6 kvm. Det innebærer at deler av kjeller ikke er måleverdig.

MERK: På loft er det en del som ikke er innredet, denne delen er på ca. 21 kvm og tatt med i BRA.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13832.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrående og består av skog og gressplen, samt en delvis gruslagt innkjørsel.

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i spredtbygd område inntil boligeiendom cirka 8 kilometer fra Rv115 nordøst for Skjønhaug i Indre Østfold kommune. Eiendommen er beliggende i vestvendt skråning og har gode solforhold. Skjønhaug har som nærmeste sentrum blant annet skole, barnehage, idrettshall, butikker, aldershjem, kirke, bibliotek og svømmehall. Offentlig kommunikasjon, går det buss til Skjønhaug, hvor det er ca 6,5 mil til Oslo eller 17 km til Askim hvor man kan ta toget. Det er ca 55 minutter med tog fra Askim til Oslo. For øvrig er det kort vei til ridesentre i nærheten.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

ENEBOLIG:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har tre/bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er synlig rupanel som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet vinduer i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Et plans inngangsparti av enkel utførelse i trekonstruksjon.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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

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

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

BOD:

Det er trebjelkelag på lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak teknet med betongtakstein. bodene har adkomst via enkle dører i tre.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

Selger opplyser om følgende:

2017: Byttet bjelkelag. Utført på egeninnsats.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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

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

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

Innhold

Loft: hall med trapp, 2 soverom og uinnredet loft.

1. etasje: entré, hall med trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Kjeller: hall med trapp og 5 boder.

Standard

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 84 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

AVVIK UTVENDIG:

Taktekking, TG2:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser om følgende: 2016: Byttet vindskier, samt beslått dem blekk. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG3:

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Bord under fotbeslag har avskalling og tegn til vannskader.

Tiltak:

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Ytterligere undersøkelse av kilde til avskalling og skade på bord under fotbeslag.

Veggkonstruksjon, TG2:

Veggene har tre/bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det kan forventes at det er noe svakheter i bindingsverk på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret. Selger opplyser om følgende: 2015: Malt hus utvendig. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

- Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppsug. Spiker står også stedvis ut fra kledning. Tørkesprekker og etterslep av vedlikehold.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Lokal utbedring må utføres.

- Vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig rupanel som undertak. Deler av tak er ikke tilgjengelig for inspeksjon og bør gjøres tilgjengelig. Det anbefales å gjøre undersøkelse hver vår, høst og ved store nedbørsmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Stedvis enkel utførelse og manglende isolering.

Tiltak:

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

Vinduer, TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet vinduer i kjeller. 1999: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom Koblet vinduer: i kjeller bortsett fra tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Løse hengsler. Etterslep av vedlikehold. Noen vinduer tar litt i karm. Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen. Koblet vinduer i kjeller har sprekker og stor slitasje.

Tiltak:

- Vedlikehold og justering. Koblet vinduer i kjeller må forventes byttet. Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjønning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Dører, TG2:

Bygningen har malt hovedytterdør. Selger opplyser om følgende: 2023: Byttet dør.

Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Dørblad tar i karm.

Tiltak:

- Montere beslag. Justering.

Balkongdør, TG2:

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Sprekker og merker i dør og ufagmessig utførelse av beslag.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Avvik må utbedres.

Utvendige trapper, TG2:

Et plans inngangsparti av enkel utførelse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Enkel utførelse, elde og skjevheter.

Tiltak

- Det må forventes utskiftning.

AVVIK INNVENDIG:

Overflater, TG2:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser om følgende: 2018: Renoverert og isolert soverom i loft etasje. Utført på egeninnsats. 2019-2022: Ferdigstilt tv-stue i første etasje, samt nytt gulv i begge stuer. Utført på egeninnsats. 2024: Pusset opp midtgang, trapp og trappegang. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Bom i fliser. Skader på overflater. Manglende slutførelser. Stedvis enkel utførelse. Det er registrert plast på overflater ned til kjeller.

Tiltak:

- Det må forventes utbedringer. Plast må fjernes.

Overflater uinnredet rom, TG2:

Deler av loft etasje er ikke innredet.

Vurdering av avvik:

- Manglende innredning.

Tiltak:

- For å kunne bruke deler av loft må arbeidet slutføres.

Etasjeskille loft etasje, TG2:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Knirk i gulv. Det er påvist nivåforskjeller mellom rom.

Tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist nivåforskjeller mellom rom.

Tiltak:

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

Etasjeskille første etasje, TG2:

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Enkel utførelse av konstruksjon for bjelkelag ved trapp til kjeller. Knirk i gulv.

Tiltak:

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

- Ytterligere undersøkelse og utbedring.

Radon, TG2:

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

Selger opplyser om følgende: Det ble gjennomført Radonmåling her i 2016, med et tilfredstillende resultat. Har ikke dokumentasjon tilgjengelig. Denne har dessverre forsvunnet, og jeg har vært i kontakt med Eurofins Radonlab AS nå i forkant av salget for å etterspørre rapporten. De har dessverre ikke et arkiv som strekker seg så langt tilbake som 2016.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn på kjøkken og stue og sotluke i kjeller. Selger opplyser om følgende: 2016: Monter stålrør i pipe og forberedet til uttak i stue. Utført av Ovnskroken. 2023: Montert rentbrennende ovn i stue. Fikk fyringsforbud grunnet sotgjennomslag i brannmurene i 2.etg i 2015. Nytt stålrør med forgrening til nytt uttak for ildsted i stue montert av godkjent bedrift i 2016. Eldre Jøtul ble flyttet fra soverom 2. etg ned til kjøkken på dette tidspunktet, mens ny rentbrennende ovn (Aduro 9) ble ettermontert i stue i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Sprekt fliser og enkel utførelse av flislegging.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng, TG3:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller, ikke undersøkt:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper, TG2:

Boligen har enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trapp har enkel utførelse.

Tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må forventes utbedringer/utskiftning.

Innvendig trapp til loft, TG3:

Boligen har lakkert tretrapp. 2024: Pusset opp trapp. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Noe skjevheter.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Innvendige dører, TG2:

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører og enkle tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Vedlikehold og justeringer.

Mus, TG2:

Mus i innervegg og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tegn på museaktivitet ved hulltaking i stue.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelse og utbedring.

AVVIK VÅTROM:

Første etasje > Bad. Generell, TG3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. På gulv er det fliser med varmekabel. På vegger er det fliser. I himling er det malte plater. Dusjhjørne. Blandebatteri fra 2023. Toalett fra 2023. 2 stk nedfelte servanter. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Første etasje > Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Sted: Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bruk av plast i vegg mot bad.

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Første etasje > Vaskerom, Generell, TG3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. På gulv er det fliser med varmekabel. På vegger er det malt tapet. I himling er det malte plater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres.

AVVIK KJØKKEN:

Første etasje > Kjøkken, Overflater og innredning, TG2:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Glassplate bak komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Ufagmessig utførelse på rør og motfall på avløpsrør.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Røropplegg må utbedres.

Første etasje > Kjøkken, Avtrekk, TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Skjevheter. Enkel utdørelse av ventilasjonsrør. Lys lyser ikke.

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG2:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i lite rom under tilbygg kjeller. Stoppekran plassert på/i kjeller. Selger opplyser om følgende: Fjernet selv alt av eldre vann-opplegg (kobberrør) i kjeller 2016. Fikk bistand av rørlegger-kamerat på dugnad, å bytte til rør i rør PEX på gjenværende hoved fordeling av vann (Fra hovedstoppekran til fordeling i kjeller, og fra denne fordelingen til bad, vaskerom og kjøkken)

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Forgrenning er ikke i et rom med sluk. Manglende fester.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Anlegget bør sjekkes av faglært.

Avløpsrør, TG2:

Det er avløpsrør av plast. Lufting på kneloft. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

- Lufting kommer opp på kneloft. Manglende fester.

Tiltak:

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

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Lufting bør føres over tak og ut i friluft.

Ventilasjon, TG2:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

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

Varmesentral, TG2:

Det er installert varmepumpe i stue. Selger opplyser om følgende: Utført av Hemnes EI AS og at den er rengjort regelmessig på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Tiltak:

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

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

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken er på 187 liter. Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

AVVIK TOMTEFORHOLD:

Drenering, TG3:

Det er påbegynt drenering, hvor deler av grunnmur har grunnmursplast. Selger opplyser om følgende: Grunnfjellet leder fukt og periodevis vann inn i kjellernivå under tilbygg, det forsvinner videre ut av seg selv. Denne sålen ligger nesten 50cm lavere enn eksisterende kjellernivå. Jeg har ikke opplevd under mitt eierskap at det har forekommet vannproblemer i den øvrige kjelleren, men har sett antydning til saltutslag på vegg i kjeller under inngang . Vi har oppbevart ved i nærmeste rom til tilbygget som har utfordringer med fukt, uten problem.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak:

- Drenering må skiftes.

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Manglende pussing av lettklinker mur. Under et vindu har grunnmur krakelert. I kjeller er det en ufagmessig utførelse av grunnmur i hjørne. Enkel utførelse av åpning i kjeller.

Tiltak:

- Grunnmur må utbedres og det må utføres før drenering.

Terrengforhold, TG3:

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger, ikke undersøkt:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, antatt plast og utvendige vannledninger er av ukjent type, antatt plast. Det er privat avløpsanlegg/minirensanlegg og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septikktank på ca 3 kubikk i følge Trøgstad kommune, denne tømmes en gang per år. Slamavskiller tømmes hvert tredje år i følge tidligere salgsoppgave

MERK: Det opplyses om at det foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp. Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende renskrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Konferer med megler.

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har registrert en vedovn på kjøkken og en i stue. De hadde siste feiing og tilsyn den 07.03.2023, og de har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn på kjøkken og stue.
Varmepumpe i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 7 623

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette er årsprognose for 2024, og omfatter vann, slamtømming og feie- og tilsynsavgift.

I tillegg kommer renovasjonsavgift på kr. 4.300,- og faktureres direkte fra Indre Østfold Renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 997 011

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 788 640

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 671, bruksnummer 3 i Indre Østfold kommune.

Offentligrettslig pålegg

VEDR. TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumløkk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.

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

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende renskrav senest i 2033. Kommunen er delt

inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/>

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/671/3:

23.04.2024 - Dokumentnr: 1354734 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sparebankenes Eiendomsmegler AS

Org.nr: 932 672 065

Elektronisk innsendt

27.08.1938 - Dokumentnr: 1282 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:671 Bnr:1

05.10.1982 - Dokumentnr: 6611 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:671 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 116065 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0122 Gnr:71 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 204944 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:671 Bnr:3

06.04.1940 - Dokumentnr: 347 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:673 Bnr:1

Med flere bestemmelser - Denne har ikke vært mulig for megler å fremskaffe.

30.06.1962 - Dokumentnr: 1536 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:673 Bnr:1

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

17.03.1983 - Dokumentnr: 1854 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:671 Bnr:6
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Indre Østfold kommune opplyser: "Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiver. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier."

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

Vei, vann og avløp

Orderrudveien er en offentlig vei, men siste innkjøring er privat.

Eiendommen ligger til offentlig vann via privat stikkledning, men det er privat avløpsanlegg.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømning av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav.

Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

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

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/>

plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, og styres etter kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 for perioden 2024-2035.

Formål: Spredt boligbebyggelse, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,00))

86 390,- (Omkostninger totalt)

2 776 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger/overtagelse kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

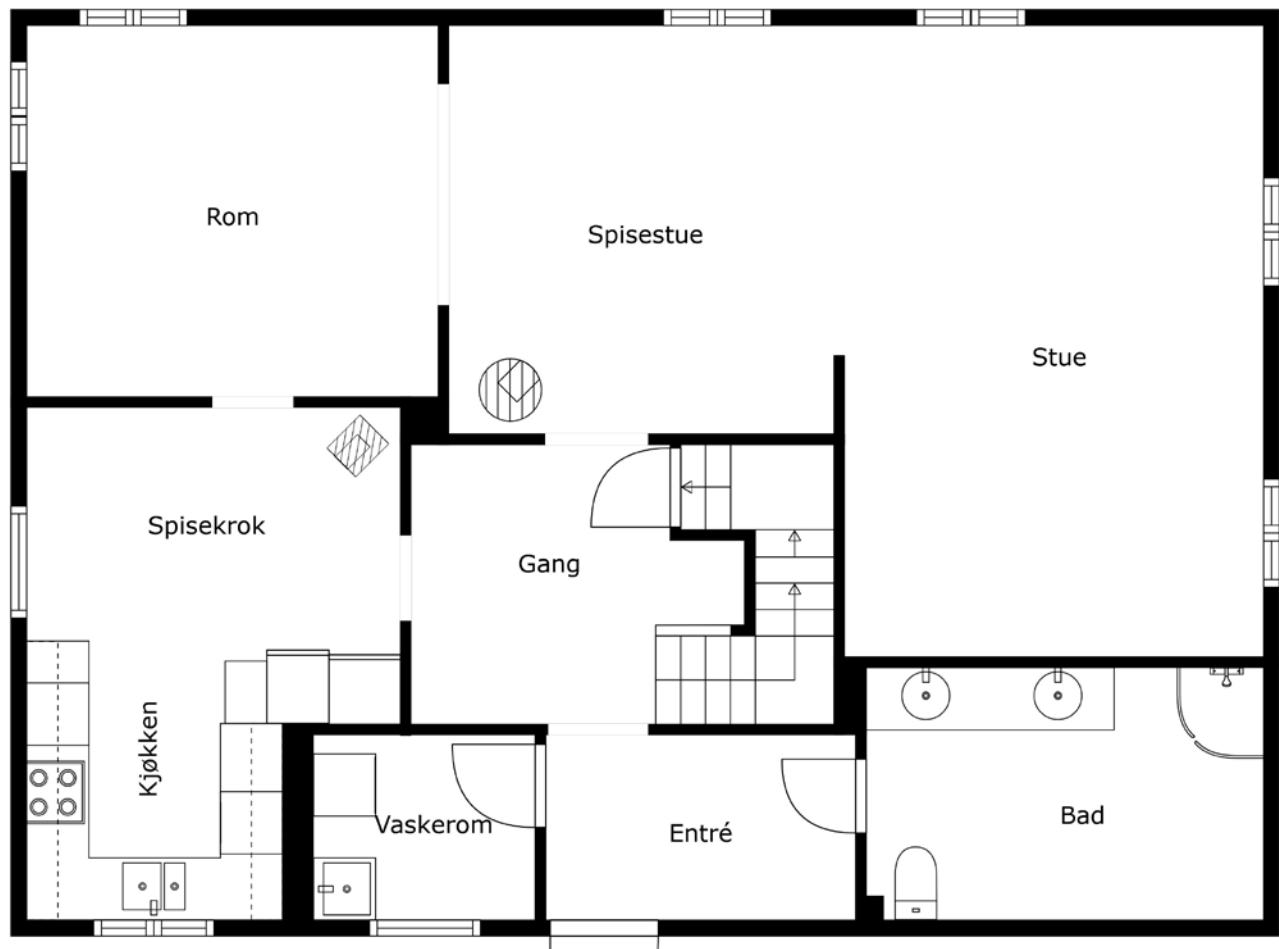
Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

16.05.2024















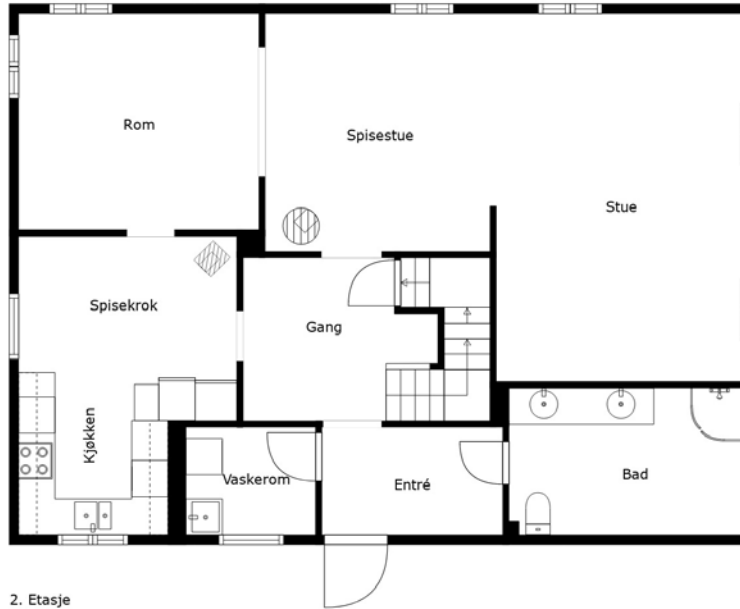




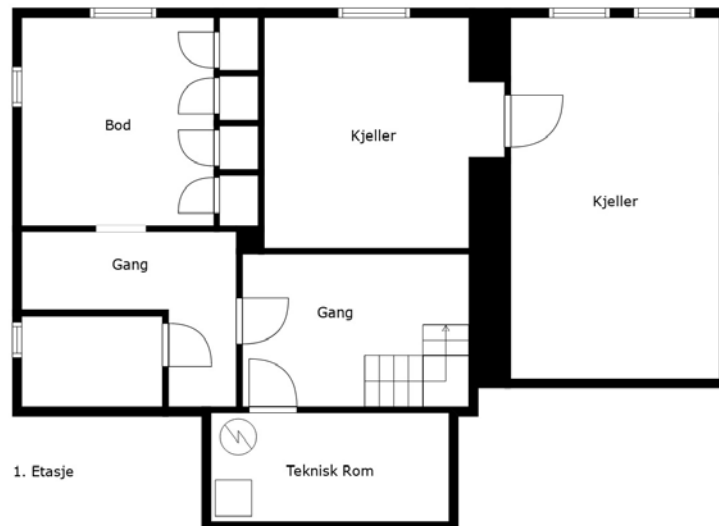




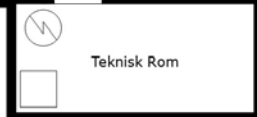
3. Etasje



2. Etasje






1. Etasje



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Orderudveien 122, 1860 TRØGSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 671, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 21001-1368

Referansenummer: FO2122

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref: Ole Petter Sørtorp



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i ca. 1940 og tilbygg fra ca. år 1975 og 1999 i følge tidligere takst.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 84 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har tre/bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er synlig rupanel som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet vinduer i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Et plans inngangsparti av enkel utførelse i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Deler av loft etasje er ikke innredet. Gulv mot grunn er av betongdekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn på kjøkken og stue og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har enkel tretrapp til kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører og enkle tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

På gulv er det fliser med varmekabel.

På vegger er det fliser.

I himling er det malte plater.

Dusjhjørne.

Toalett.

2 stk nedfelte servanter.

Mekanisk avtrekk.

Vaskerom

På gulv er det fliser med varmekabel.

På vegger er det malt tapet.

I himling er det malte plater.

Utslagsvask.

Opplegg for vaskemaskin.

Ingen ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Glassplate bak komfyr.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran plassert på/i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Lufting på kneloft.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på 187 liter.
Plassert i kjeller.
63 AHS med overspenningsvern og div.
jordfeilsautomater.
Sikringskap plassert i hall m/trapp.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er påbegynt drenering, hvor deler av grunnmur har grunnmursplast.
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinker.
Skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type, antatt plast og utvendige vannledninger er av ukjent type, antatt plast. Det er privat avløpsanlegg/minirensanlegg og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktank på ca 3 kubikk i følge Trøgstad kommune, denne tømmes en gang per år.
Slamavskiller tømmes hvert tredje år i følge tidligere salgsoppgave

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

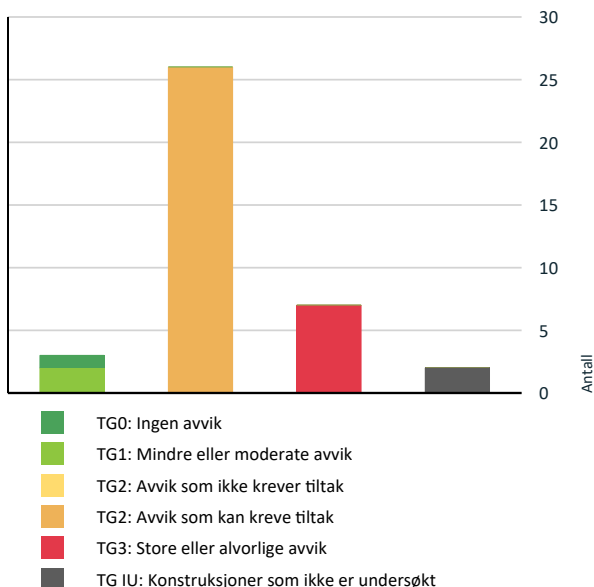
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

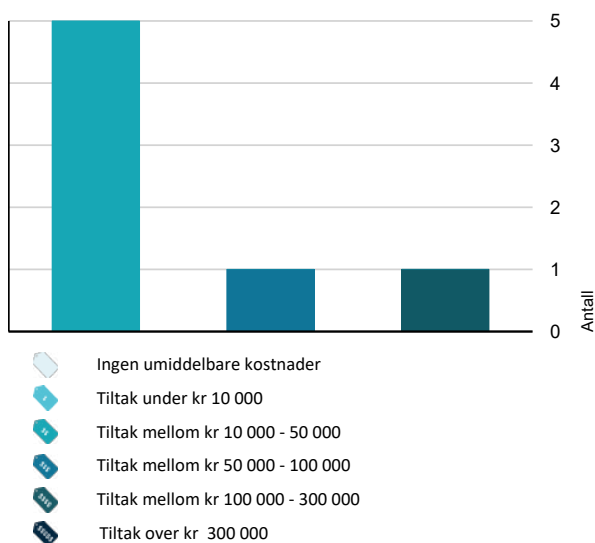
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er rekvirert av Magnus Johannessen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Orderudveien 122 i Trøgstad. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendig trapp til loft** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Første etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TR 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille loft etasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille første etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1940

Kommentar
Tidligere takst opplyser om at huset er bygd i ca. år 1940.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser om følgende:

2016: Byttet vindskier, samt beslått dem blekk. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Bord under fotbeslag har avskalling og tegn til vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelse av kilde til avskalling og skade på bord under fotbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tre/bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det kan forventes at det er noe svakheter i bindingsverk på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Selger opplyser om følgende:

2015: Malt hus utvendig. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

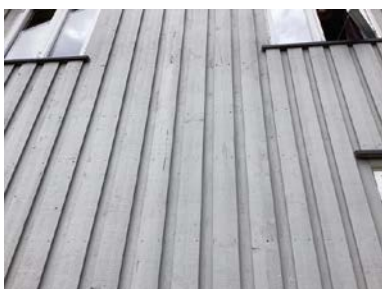
Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug. Spiker står også stedvis ut fra kledning.

Tørkesprekker og etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er synlig rupanel som undertak.

Deler av tak er ikke tilgjengelig for inspeksjon og bør gjøres tilgjengelig.

Det anbefales å gjøre undersøkelse hver vår, høst og ved store nedbørsmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis enkel utførelse og manglende isolering.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelse.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet vinduer i kjeller.

1999: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom
Koblet vinduer: i kjeller bortsett fra tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse hengsler.

Etterslep av vedlikehold.

Noen vinduer tar litt i karm.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

Koblet vinduer i kjeller har sprekker og stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering.

Koblet vinduer i kjeller må forventes byttet.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjønning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Selger opplyser om følgende:
2023: Byttet dør. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.
Dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag.
Justering.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Sprekker og merker i dør og ufagmessig utførelse av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Avvik må utbedres.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Et plans inngangsparti av enkel utførelse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel utførelse, elde og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utskiftning.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Selger opplyser om følgende:

2018: Renovert og isolert soverom i loft etasje. Utført på egeninnsats.

2019-2022: Ferdigstilt tv-stue i første etasje, samt nytt gulv i begge stuer. Utført på egeninnsats.

2024: Pusset opp midtgang, trapp og trappegang. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i fliser.

Skader på overflater.

Manglende slutførelser.

Stedvis enkel utførelse.

Det er registrert plast på overflater ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utbedringer.

Plast må fjernes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater uinnredet rom

Deler av loft etasje er ikke innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne bruke deler av loft må arbeidet slutføres.



! TG 2 Etasjeskille loft etasje

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Knirk i gulv.

Det er påvist nivåforskjeller mellom rom.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist nivåforskjeller mellom rom.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Enkel utførelse av konstruksjon for bjelkelag ved trapp til kjeller.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelse og utbedring



! TG 2 Radon

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

Selger opplyser om følgende:

Det ble gjennomført Radonmåling her i 2016, med et tilfredsstillende resultat. Har ikke dokumentasjon tilgjengelig.

Denne har dessverre forsvunnet, og jeg har vært i kontakt med Eurofins Radonlab AS nå i forkant av salget for å etterspørre rapporten. De har dessverre ikke et arkiv som strekker seg så langt tilbake som 2016.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📌 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn på kjøkken og stue og sotluke i kjeller.

Selger opplyser om følgende:

2016: Monter stålrør i pipe og forberedet til uttak i stue. Utført av Ovnskroken.

2023: Montert rentbrennende ovn i stue.

Fikk fyrings forbud grunnet sotgjennomslag i brannmurene i 2.etg i 2015. Nytt stålrør med forgrening til nytt uttak for ildsted i stue monteret av godkjent bedrift i 2016. Eldre Jøtul ble flyttet fra soverom 2. etg ned til kjøkken på dette tidspunktet, mens ny rentbrennende ovn (Aduro 9) ble ettermontert i stue i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekt fliser og enkel utførelse av flislegging.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



📌 TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryp Kjeller

Bygningen har kryptjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryptjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Boligen har enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

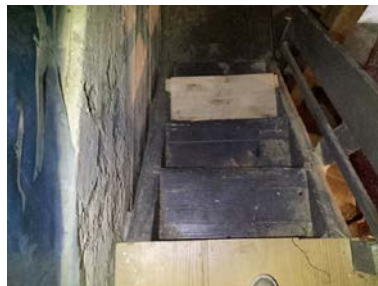
Trapp har enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det må forventes utbedringer/utskifting.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp til loft

Boligen har lakkert tretrapp.

2024: Pusset opp trapp. Utført på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

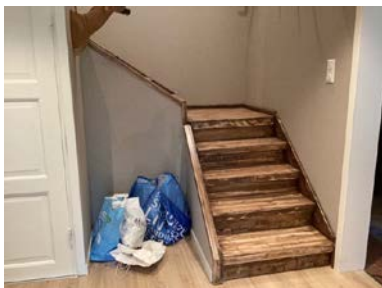
Noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører og enkle tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Vedlikehold og justeringer.



TO 2 Mus

Mus i innervegg og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn på museaktivitet ved hulltaking i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

TO 3 Generell

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

På gulv er det fliser med varmekabel.

På vegger er det fliser.

I himling er det malte plater.

Dusjhjørne. Blandebatteri fra 2023.

Toalett fra 2023.

2 stk nedfelte servanter.

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Sted: Stue.

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

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i vegg mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

Generell

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

På gulv er det fliser med varmekabel.

På vegger er det malt tapet.

I himling er det malte plater.

Tilstandsrapport

Utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Sted: Kjøkken.

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

Årstall: 2024



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Glassplate bak komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse på rør og motfall på avløpsrør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rørpropplegg må utbedres.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter.

Enkel utdørelse av ventilasjonsrør.

Lys lyser ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i lite rom under tilbygg kjeller.

Stoppekran plassert på/i kjeller.

Selger opplyser om følgende:

Fjernet selv alt av eldre vann-opplegg (kobberør) i kjeller 2016. Fikk bistand av rørlegger-kamerat på dugnad, å bytte til rør i rør PEX på gjenværende hovedfordeling av vann (Fra hovedstoppekran til fordeling i kjeller, og fra denne fordelingen til bad, vaskerom og kjøkken)

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Forgrenning er ikke i et rom med sluk.
Manglende fester.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Anlegget bør sjekkes av faglært.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Lufting på kneloft.

Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Lufting kommer opp på kneloft.

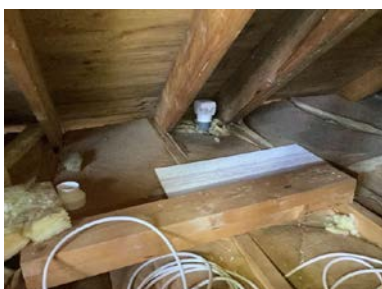
Manglende fester.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Lufting bør føres over tak og ut i friluft.

Tilstandsrapport



TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe i stue.

Selger opplyser om følgende:

Utført av Hemnes EI AS og at den er rengjort regelmessig på egeninnsats.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter.

Plassert i kjeller.

Årstall: 2017

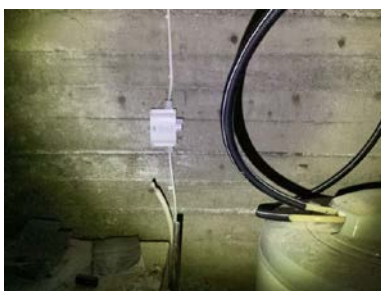
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

63 AHS med overspenningsvern og div. jordfeilsautomater.

Tilstandsrapport

Lagt inn fiber i 2021.

Sikringsskap plassert i hall m/trapp.

Varmekabel i inngang.

Selger opplyser om følgende:

Anlegget er vesentlig endret i 2015 med fortløpende forbedringer frem til 2024. Utført av Hemnes EI AS

Selger er selv elektriker og ansatt i denne bedriften. El anlegget har gjennomgått en betraktelig oppgradering, og hovedelementene for elsikkerhet (sikringsskap og inntak samt jording fra) er oppgradert og byttet i 2015. Ny luft til luft varmepumpe installert i 2015. Og størstedelen av rommene har fått oppgradering til dagens standard. Tomme rør tiltenkt nye kurser til nytt kjøkken er forberedt, og ligger gjemt bak fryseren på kjøkkenet i dag.

Det har vært utført el. kontroll av anlegget i 2024.

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

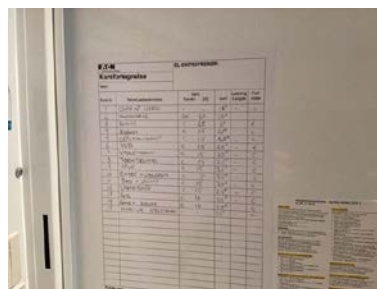
Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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.



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

Selger opplyser om følgende:

2022: Installert brann og innbrudsalarm, Sector Alarm.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

Drenering

Det er påbegynt drenering, hvor deler av grunnmur har grunnmursplast.

Selger opplyser om følgende:

Grunnfjellet leder fukt og periodevis vann inn i kjellernivå under tilbygg, det forsvinner videre ut av seg selv. Denne sålen ligger nesten 50cm lavere enn eksisterende kjellernivå. Jeg har ikke opplevd under mitt eierskap at det har forekommet vannproblemer i den øvrige kjelleren, men har sett antydning til saltutslag på vegg i kjeller under inngang . Vi har oppbevart ved i nærmeste rom til tilbygget som har utfordringer med fukt, uten problem.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Manglende pussing av lettklinker mur.

Under et vindu har grunnmur krakelert.

I kjeller er det en ufagmessig utførelse av grunnmur i hjørne.

Enkel utførelse av åpning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur må utbedres og det må utføres før drenering.

Tilstandsrapport



Terrenghold

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, antatt plast og utvendige vannledninger er av ukjent type, antatt plast. Det er privat avløpsanlegg/minirensanlegg og

Tilstandsrapport

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank på ca 3 kubikk i følge Trøgstad kommune, denne tømmes en gang per år. Slamavskiller tømmes hvert tredje år i følge tidligere salgsoppgave

MERK: Det opplyses om at det foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp. Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende renskrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Konferer med megler.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er trebjelkelag på lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. bodene har adkomst via enkle dører i tre.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

Selger opplyser om følgende:

2017: Byttet bjelkelag. Utført på egeninnsats.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

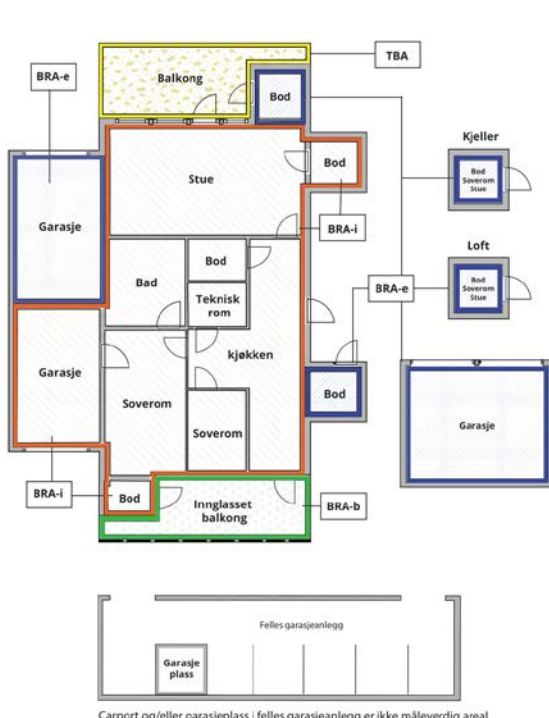
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	56			56		22	78
Første etasje	78			78			78
Kjeller	68			68		12	80
SUM	202					34	236
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Uinnredet loft		
Første etasje	Entré , Bad , Vaskerom , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Hall m/trapp , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

I kjeller er det målt høyder fra 1,89 - 2,22 meter på tilfeldig utvalgte plasser i rom bortsett fra rom som er på tilbygg, dette rommet har en takhøyde på 1,76 m og er på 6,6 kvm.

Det innebærer at deler av kjeller ikke er måleverdig.

MERK: På loft er det en del som ikke er innredet, denne delen er på ca. 21 kvm og tatt med i BRA.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første etasje		29		29			29
SUM		29					29
SUM BRA	29						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje		Kaninhus, Hundehus	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	89
Bod	0	29

Kommentar

Enebolig

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

Bod

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Magnus Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	671	3		0	13832.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orderudveien 122

Hjemmelshaver

Johannessen Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i spredtbygd område inntil boligeiendom cirka 1,8 kilometer fra Rv115 nordøst for Skjønhaug i Trøgstad kommune. Eiendommen er beliggende i vestvendt skråning og har gode solforhold.

Skjønhaug har som nærmeste sentrum blant annet skole, barnehage, idrettshall, butikker, aldershjem, kirke, bibliotek, svømmehall og kommuneadministrasjon.

Offentlig kommunikasjon, går det buss til Skjønhaug, hvor det er ca 6,5 mil til Oslo eller 17 km til Askim hvor man kan ta toget.

Det er ca 55 minutter med tog fra Askim til Oslo.

For øvrig er det kort vei til ridesentre i nærheten..

Adkomstvei

Privat adkomst over annen grunneieres eiendom.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg/minirensanlegg

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Se kommuneplan ang. LNRF areal.

Om tomten

Eiet tomt på 13 832,20 kvm. Tomten er skrående og består av skog og gressplen, samt en delvis gruslagt innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel
PlanID 3014202101

Spredt boligbebyggelse, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	24.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	24.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO2122>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240092	
Selger 1 navn	
Magnus Johannessen	
Gateadresse	
Orderudveien 122	
Poststed	Postnr
TRØGSTAD	1860
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lufing til toalett ikke dratt over yttertak, men plassert i kneloft over bad. Tidligere problem med lukt ved inngangspartiet. Monterte filter tilpasset dette formålet i 2023, da forsvant problemet.

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet selv alt av eldre vannopplegg (kobberrør) i kjeller 2016. Fikk bistand av rørlegger-kamerat på dugnad, å bytte til rør i rør PEX på gjenværende hoved fordeling av vann (Fra hovedstoppekran til fordeling i kjeller, og fra denne fordelingen til bad, vaskerom og kjøkken)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se punkt i takstrapp for tilbygg. Grunnfjellet leder fukt og periodevis vann inn i kjellernivå under tilbygg, det forsvinner videre ut av seg selv. Denne sålen ligger nesten 50cm lavere enn eksisterende kjellernivå. Jeg har ikke opplevd under mitt eierskap at det har forekommet vannproblemer i den øvrige kjelleren, men har sett antydning til saltutslag på vegg i kjeller under inngang . Vi har oppbevart ved i nærmeste rom til tilbygget som har utfordringer med fukt, uten problem.

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Fikk fyrings forbud grunnet sotgjennomslag i brannmurene i 2.etg i 2015. Nytt stålrør med forgrening til nytt uttak for ildsted i stue montert av godkjent bedrift i 2016. Eldre jøtul ble flyttet fra soverom 2etg ned til kjøkken på dette tidspunktet, mens ny rentbrennende ovn (Aduro 9) ble ettermontert i stue i 2022.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg er selv elektriker og ansatt i denne bedriften. El anlegget har gjennomgått en betraktelig oppgradering, og hovedelementene for elsikkerhet (sikringsskap og inntak samt jording) er oppgradert og byttet. Ny luft til luft varmepumpe installert i 2015. Og størstedelen av rommene har fått oppgradering til dagens standard. Tomme rør tiltenkt nye kurser til nytt kjøkken er forberedt, og ligger gjemt bak fryseren på kjøkkenet i dag.

Arbeid utført av

Hennes EL inst. AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hadde kontroll fra DLE (Det Lokale EI-tilsynet) i 2018, punkter fra denne rapporten ble utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Har selv isolert om/ etterisolert og overflate renovert diverse rom i boligen. Disse prosjektene er gjennomført med bistand og veiledning fra fagkyndige.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført Radonmåling her i 2016, med et tilfredstillende resultat. Har ikke dokumentasjon tilgjengelig. Denne har dessverre forsvunnet, og jeg har vært i kontakt med Eurofins Radonlab AS nå i forkant av salget for å etterspørre rapporten. De har dessverre ikke et arkiv som strekker seg så langt tilbake som 2016.

- 21.1 Radonmåling

Ar

2016

Verdi

Godkjent

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Witek har vært her å utarbeidet tilstandsvurdering i forbindelse med salget

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Fantastisk plass for de som ønsker et landlig liv med god boltreplass, og mulighet for ulike typer dyrehold. Man er privilegert med egen "ved-skau" rett utafor døra og flotte solforhold. Eiendommen er en av plassene som har lengst kveldsol i hele dalen!

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Johannessen	a4a09bd279508fa7bb10ab9 3eb2f98e41ffe0d97	22.04.2024 20:40:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240092

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

Orderudveien 122

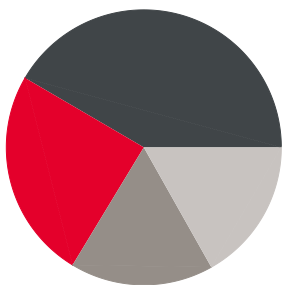
Offentlig transport

🚶 Sentvedt Linje 402, 467	22 min 🚶 1.8 km
🚶 Slitu stasjon Linje R22	23 min 🚶 18 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚶

Skoler

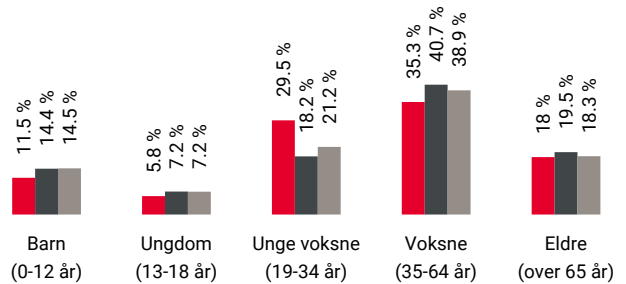
Skjønhaug skole (1-7 kl.) 244 elever, 15 klasser	11 min 🚶 7.9 km
Båstad skole (1-7 kl.) 125 elever, 10 klasser	13 min 🚶 9.6 km
Havnås oppvekstsenter (1-7 kl.) 55 elever, 4 klasser	14 min 🚶 9.7 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 191 elever, 9 klasser	11 min 🚶 7.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 🚶 17.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	29 min 🚶 23.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Årstad	141	66
■ Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

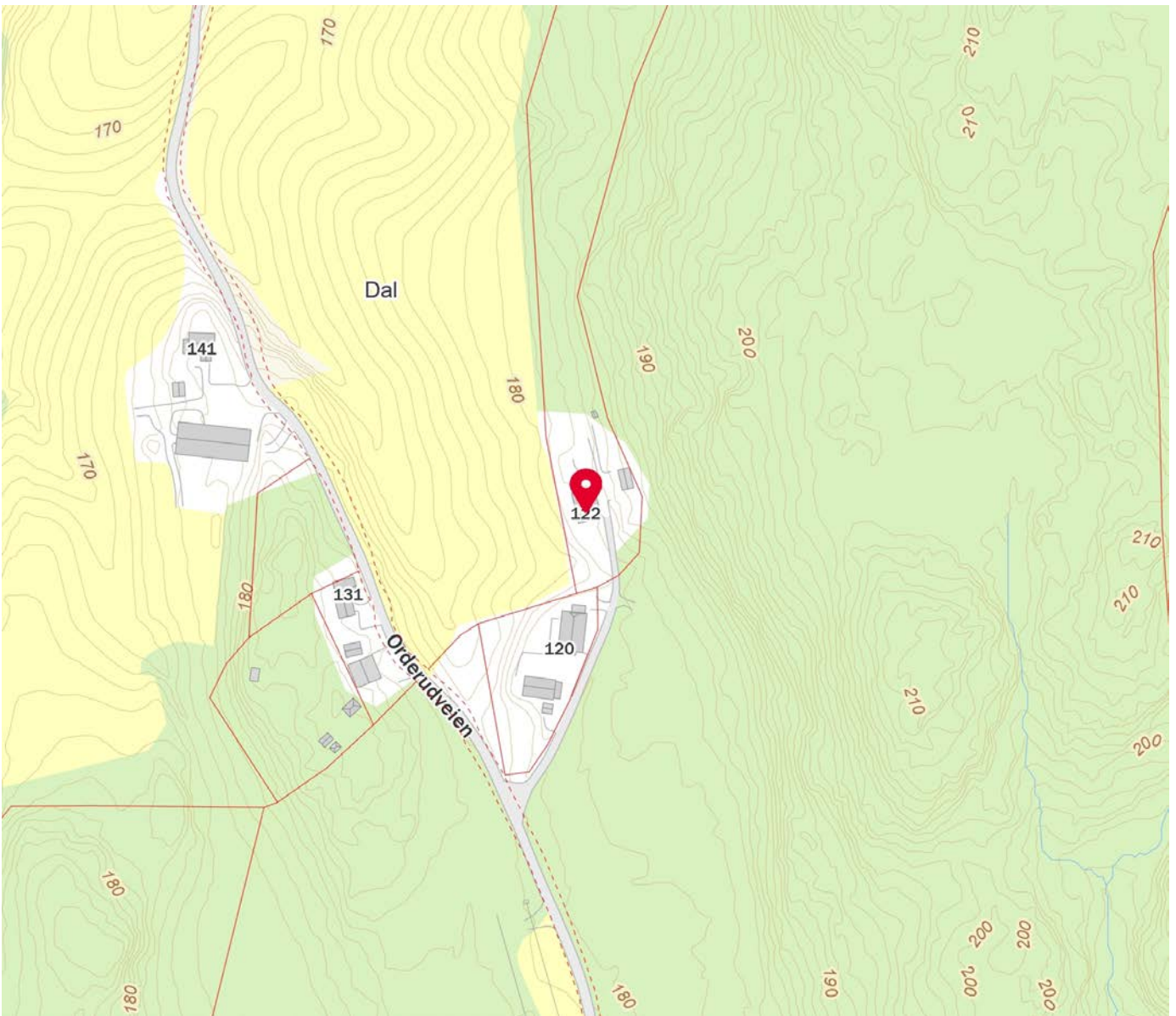
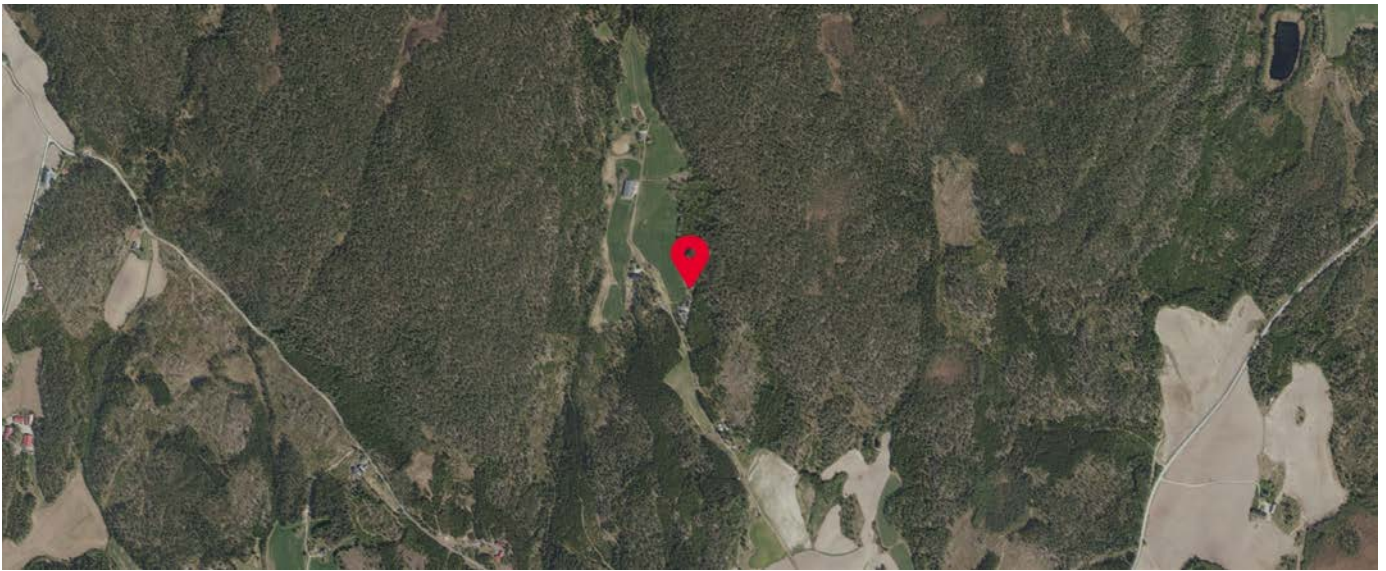
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 🚶 8 km
Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	12 min 🚶 8.2 km
Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 🚶 9.5 km

Dagligvare

Kiwi Trøgstad PostNord	10 min 🚶 7.5 km
Bunnpris Trøgstad Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 7.6 km

Sport

⚽ Plassen gressbane Fotball	9 min 🚶 6.5 km
⚽ Trøgstad stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 🚶 7.7 km
🏊 Sporty Fitness	10 min 🚶
🏊 Mudo Mysen	23 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

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 eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

Informasjonen gjelder for:

Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har slamavskiller / septiktank / tett tank.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømning av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.

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

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

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/>

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune

*Skrevet den 30/6-62
medl. 5.-*

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland soren-
skriverarbeid,
som nr. 1536 den 30/6 1962.
/62

A V T A L E.

Undertegnede Aksel Aarstad, senere benevnt eieren og Karl Dahl, senere benevnt rettighetshaveren, har idag inngått og avsluttet følgende avtale:

Jeg Aksel Aarstad gir herved eieren av Dalby gr.nr. 71 br.nr. 3 i Trøgstad, herr Karl Dahl, rett til å grave brønn på min eiendom Aarstad gr.nr. 73 br.nr. 1 i Trøgstad 50- femti - meter fra delet mellom Aarstad og Dalby, på det sted hvor det nå er en brønn. Eieren av Dalby har videre rett til å grave over eiendommen Aarstad gr.nr. 73 br.nr. 7 fra ovennevnte brønn til delet mot Dalby for nedleggning av vannledning.

Gjerdeholdet om brønnen i henhold til lov om sikring av brønner m.v. av 31. mai 1957 bekostes i sin helhet av eieren av Dalby, liksom alt fremtidig vedlikehold av gjerdet påhviler eieren av Dalby.

Rettighetene etter denne avtale skal gjelde i 50 - femti - år regnet fra 1. juni 1962.

Som vederlag for de ovennevnte rettigheter betaler eieren av Dalby kr. 0,50 pr. år til eieren av Aarstad. Beløpet betales hvert år 1. juni, første gang 1. juni 1962.

Denne avtale blir å tinglyse som hertelse på eiendommen Aarstad gr.nr. 73 br.nr. 1 i Trøgstad.

Utgifter til stempel- og tinglysingsgebyr betales av rettighetshaveren.

Denne avtale er skrevet og undertegnet i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Trøgstad, den 16. juni 1962.

Som eier:

Aksel Aarstad.

.....

Som rettighetshaver:

Karl Dahl.

.....

Vi bekrefter herved at Aksel Aarstad og Karl Dahl begge har undertegnet denne avtale i vårt nærvær, samt at de begge er over 21 år.

D.u.s.

Maren Kirsti Aarstad.

.....

Paula Aarstad.

.....

DAGBOKFØRT
17.03.83 01854
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND

S_k_j_ø_t_e.

Undertegnede Karl Dahl født 9. november 1909 personnr. 71 skjøter og overdrar herved parsellen Look-out gnr. 71 bnr. 6 i Trøgstad til min søstersønn Wilhelm Tveter født 5. august 1942 personnr. 44548 for en kjøpesum kr. 8.000,- åtte-tusen kroner - som er betalt.

Den i det sydøstre hjørne av parsellen gående sti/vintervei i en lengde av 7 m. må for fremtiden alltid være åpen for gående og for eventuell transport av skogsvirke i vinterhalvåret.

Trøgstad, den 7. mars 1983.

Karl Dahl.
.....

Jeg bekrefter herved at Karl Dahl har undertegnet dette skjøte at han er over 18 år og ugift.

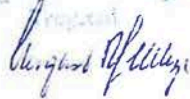
D.u.s.

August Mellbye.
.....

Rett avskrift bekreftes:

Overrettskriver

August Mellbye





Grunnkart

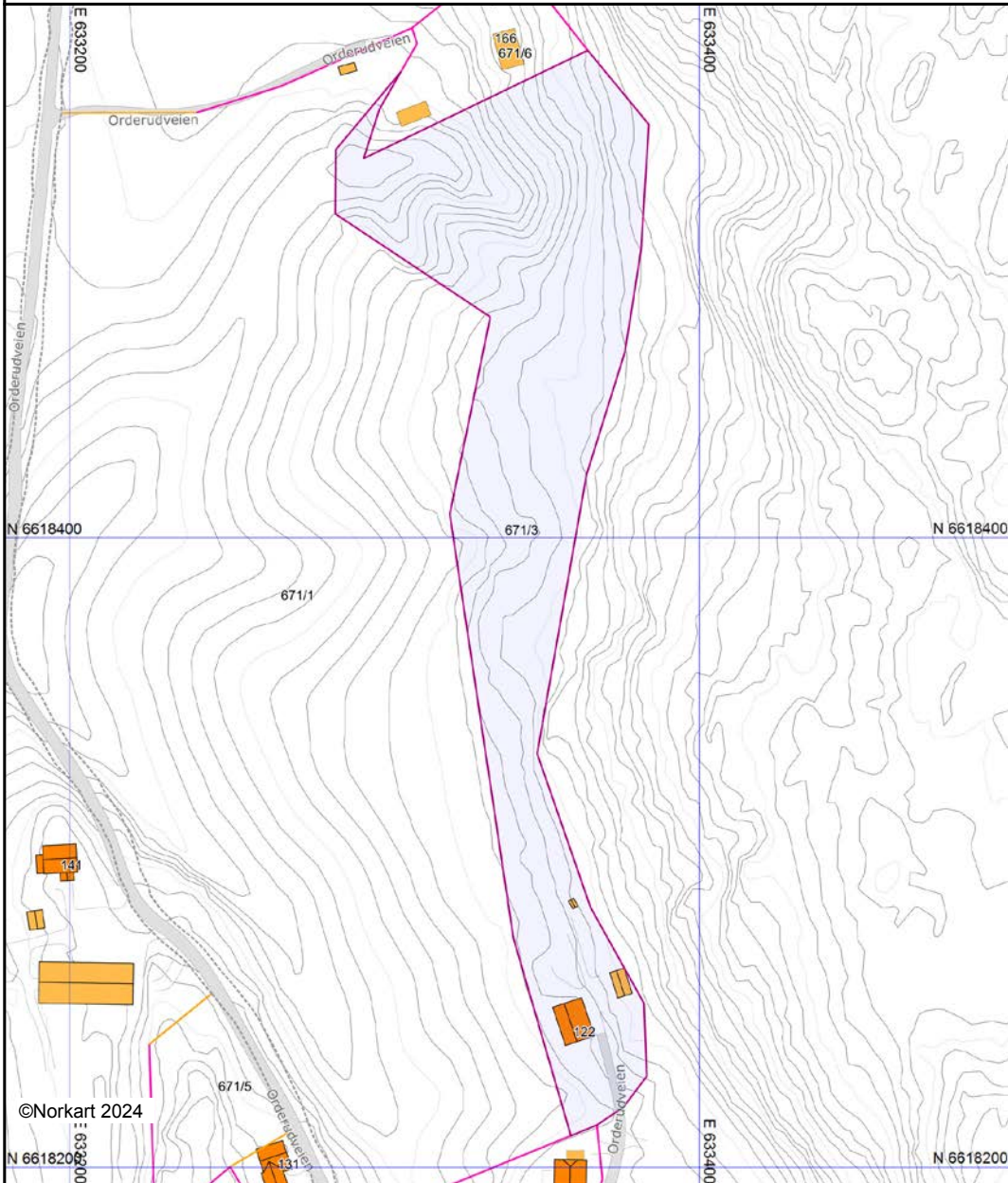
Eiendom: 671/3
Adresse: Orderudveien 122
Dato: 22.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

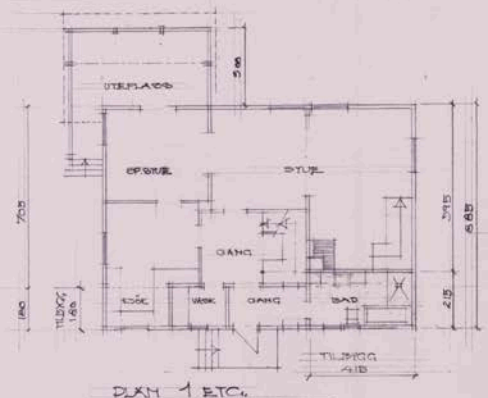
Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

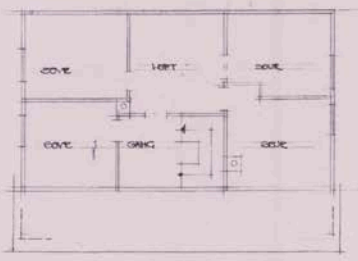


©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



1. ETC.



2. ETC.



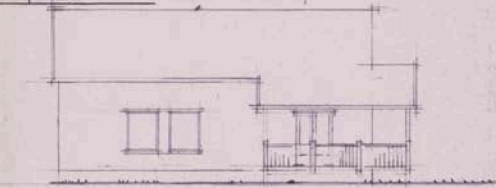
FRONT



SIDE



REAR



BACK

PROJEKT	DATE	BYGGER	KOMPLEKSION	TEKNIKUM
ANNE OLAVSEN - EGEN ENLIG RISTAD				
TILBYGG PÅ DELIG. DALBY GÅRD 7-5	11.00			
				2.4-99
løvfald arkitekter - arkitekt maa/npa/int.ark. shks				
hustfælleden 3, 1850 mysen - tlf. 69 69 04 55				



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Orderudveien 122
1860 TRØGSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

Oppdragsnummer: 1108240092

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.05.2024

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