



aktiv.

Mørkveien 178, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Stor flott enebolig i landlige omgivelser. Betydelig påkostet. 5 soverom. Dobbelgarasje. Fine uteområder med basseng.



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 090 000,-
Omkostn.: Kr 153 640,-
Total ink omk.: Kr 6 243 640,-
Selger: Hans Jørgen Brogård
Jensen
Trine Brogård Jensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 167/167 kvm
Tomtstr.: 1006.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1113250186

Velkommen til Mørkveien 178

Her har vi gleden av å ønske velkommen til en stor flott bolig, landlig beliggende 3 km fra sentrum. Oppført 2002, totalt renoveret i 2018/19. Garasje 79 kvm. Inngjerdet hage. Steinlagt gårdsplass. Det er store flotte terrasser, plattinger og uteområder. Det er gjennomført høy kvalitet på utstyr og innredninger, blant annet kebony kledning. Flott innholdsrikt kjøkken, 2 delikate bad. Naturstein i hagen. m.m.

Kort vei til Kirkebygden barne- og ungdomsskole, barnehage, svømmehall, idrettsanlegg, Vålerhallen, Middagsåsen skisenter, dagligvareforretning og kommunesenter.

Utallige turmuligheter nærområde. 10-15 min. kjøring til E6 og Moss sentrum.

Inneholder:

U.etg.: gang m/vaskemaskin, trapperom, stue, 3 soverom, bad, 2 boder.

1. etg.:trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	100
Nabolagsprofil	106
Andre vedlegg	109
Budskjema	139

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA totalt: 167 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom: 161 kvm

Bruksareal BRA-I: 167 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1006.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrående og består av en del naturtomt. Steinlagt innkjørsel, gressplen og anlegg med steinheller og basseng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3,3 km fra Kirkebygden med skole og barnehage. Landlige omgivelser med turterreng rett utenfor døren. Kirkebygden barne- og ungdomsskole med svømmehall, idrettsanlegg med fotballbane og aktivitetsanlegg, Vålerhallen, dagligvareforretning og kommunesenter. Kort avstand til Mørk golfbane. Middagsåsen skisenter med alpine aktiviteter for store og små ligger bare en drøy kilometer unna. Utallige turmuligheter i umiddelbar nærhet og 10-15 min. kjøring til E6 og Moss

sentrum.

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.

BOLIG:

Boligen ble opprinnelig oppført i år 2002. Eier har gjort flere oppgraderinger/oppussinger i 2019.

Som det fremkommer av tilstandsrapporten, 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.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 23 år gammel og det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast og stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og delvis mur.

Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er synlig forenklet undertak.

Loftsluke er plassert i gang i andre etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system og malt ytterdør i andre etasje med smartlåssystem.

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjoner. Deler av undertak er tekket med plater, deler er åpent og tekking over garasje er av ukjent materiale.

Natursteiner med basseng.

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i stål og glasskonstruksjon.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 04.04.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Avvik: Første etasje: - Det som på tegning er "Vask", er i dag "Teknisk rom". - Det som på tegninger er "Kontor", er i dag "Soverom".

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 takhøyde? Nei

GARASJE:

Oppført i 2018.

Garasjen har betongsteinheller og ytterveggene er lettklinkerblokker som er pusset. Taket er et flatt tak, tekket med ukjent takteking. Adkomst til garasjen skjer via to elektriske leddporter samt en separat sidedør. Det er synlig fuktskjolder på gulv og det drypper vann ved lampe. Jamfør "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" under konstruksjonen til huset. Pågående arbeid i garasje.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Selger opplyser om følgende: 2019: Garasje. HJJ Mur & Flis AS.

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

Lovlighet:

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

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 takhøyde? Nei

Innhold

1. etasje: gang m/vaskemaskin, trapperom, stue, 3 soverom, bad, bod/teknisk rom og bod.

2. etasje: trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Standard

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

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater, spiler, tapet og malt betong.
Innvendige tak har malte flater.
Gulv mot krypkjeller er av lettbetongelementer.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:
Veggene har betong/mur og flis
Gulvet har laminat og flis.

Bygningen har krypkjeller under lettbetong elementer.
Boligen har betong/mur trapp. Rekkverk i stålkonstruksjon.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
I gang er det etablert vaskemaskin og vask.

VÅTROM:

Bad:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 vinskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som er integrert i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørskap i bod/teknisk rom og i gang.

Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon og sentral avtrekk med sentral på loft.

Boligen har ventilasjon i gulv, som i følge eier varmer opp gulvet.

Det er installert varmepumper i stue i andre etasje og stue i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Plassert i bod/teknisk rom.

63 AHS med div. jordfeilsautomater, automatsikringer og overspenningsvern.

Sikringskap plassert i gang.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn.

Utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er biovacanlegg og privat grunnboret brønn.

AVVIK UTVENDIG:

Taktekking, TG2:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Tekkingen har mose. Vindskier har elde og slitasje.

Tiltak:

- Tak bør vaskes. Vindskier bør skiftes.

Nedløp og beslag, TG2:

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne

bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon, TG2:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og delvis mur. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur. Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret. Selger opplyser om følgende: 2019: Kledning. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Skruehode har stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt skruehode er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det anbefales å fuge over skruehoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Dette for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er synlig forenklet undertak. Loftsluke er plassert i gang i andre etasje. Tak over trapperom er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Aktivt vepsebord med mye veps. Fuktskjolder på ventilasjon. Stedvis misfarging i undertak. Manglende slutføresle av undertak på kortsiden. Manglende ventil i vegg. Noen skjevheter i overgang mellom hovedbygg og tilbygg.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Vepsbord bør fjernes og det bør etableres nett for å hindre tilgang. Undertak må slutføres. Ventil må etableres. For å redusere risikoen for kondens og svertesoppdannelse i undertaket, er det viktig at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig diffusjonstett. • Det anbefales å tette alle potensielle luftlekkasjer hvor varm og fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft, eksempelvis rundt gjennomføringer, downlights, ventilasjonskanaler og eventuelle åpninger i dampsperran. Det er alltid viktig med regelmessig kontroll av kalde loft for om mulig avdekke videre utvikling.

Vinduer, TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2002: Kjøkken, stuer, soverom og bad. 2018: Trapperom. Selger opplyser om følgende: 2019: Vinduer. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Stedvis elde og værslitasje. Manglende vannbrett over vinduer i første etasje. Vinduer er stedvis litt tråkke.

Tiltak:

- Vedlikehold. Justering/smøring. Vannbrett må monteres for å hindre skade.

Balkongdører, TG2:

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Vanskelig/hard å lukke/åpne. Terskelbeslag går ikke helt opp under dørterskel. Manglende terskel beslag og vannbrett i første etasje. Løs gummilist. Noen merker på overflater.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelse og utbedring. Montere beslag for å hindre skader. Vedlikehold.

Steinlagt platting med basseng, TG2:

Natursteiner med basseng. Basseng er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Skjevheter i steiner. Basseng bærer preg av etterslep av vedlikehold og det er synlig mangler som f.eks skadet lamper. Selger opplyser om at det er en lekkasje i bassenget.

Tiltak:

- Det må forventes utbedringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3:

Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjoner. Deler av undertak er tekket med plater, deler er åpent og tekking over garasje er av ukjent materiale. Selger opplyser om følgende: 2019: Terrasse. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert drypp fra undertak ved inngang og i garasje drypper det fra lampe. Stedvis enkel utførelse av fundamentering og organisk materiale som går rett i jord og fjell.

Tiltak:

- Uetteheter må utbedres. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder ytterligere undersøkelse av kilde til vann i garasje, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Utvendige trapper, TG3:

Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk i stål og glasskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk en side av trapp

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

AVVIK INNVENDIG:

Overflater, TG2:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater, spiler, tapet og malt betong. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Bom/slipp i fliser. Skader i laminat. Stedvis noen merker på ytterligere overflater.

Tiltak:

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille andre etasje, TG2:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

- 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.

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG3:

Boligen har elementpipe og sotluke i kjeller. Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

Rom Under Terreng, TG2:

Veggene har betong/mur og flis Gulvet har laminat og flis Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt.

Tiltak:

- Overvåk.

Krypkjeller, TG2:

Bygningen har krypkjeller under lettbetong elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt og skader i andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper, TG2:

Boligen har betong/mur trapp. Rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Stedvis noen merker.

Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Vedlikehold.

Innvendige dører, TG2:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

- Noen mindre merker. Dør inn mot bad er ikke behandlet i underkant.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

- Lokale utbedringer. Dersom dør ikke behandles vil den med tiden få fuktskader.

Gang med vaskemaskin, TG2:

I gang er det etablert vaskemaskin og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert sluk eller waterguard e.l.

Tiltak:

- Tiltak må gjøres for å lukke avviket og hindre skade ved en eventuell vannlekkasje.

Mus, TG2:

Mus ekskrementer innvendig i huset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mus ekskrementer innvendig i huset i/på loft og i krypkjeller.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelse og utbedringer.

AVVIK VÅTROM:

Andre etasje > Bad, Overflater vegger og himling, TG2:

Veggene har fliser. Taket er malt. Tak var under arbeid på befaringdato. Slutført etter befaringdato.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Manglende deksel inn mot rørgjennomføring i dusj.

Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Åpning i dusj bør utbedres.

Andre etasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Noe bom i flis under servant.

Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Anbefaler membrankant ved terskel.

Andre etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Ukjent utførelse på rørgjennomføring i vegger. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig.

Andre etasje > Bad, Ventilasjon, TG2:

Det er mekanisk avtrekk. Vifte var tatt bort ifm. utskiftning av tak på befaringdato.

Denne er montert etter befaringdato

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Første etasje > Bad, Overflater vegger og himling, TG2:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Misfarging i tak. Manglende slutførelse rundt rørgjennomføringer.

Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Vedlikehold. Utbedre rørgjennomføring.

Første etasje > Bad, Overflater Gulv, TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Bom i flis ved dør og toalett.

Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Anbefaler membrankant ved terskel.

Første etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Ukjent utførelse på rørgjennomføringer i vegg.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig.

Første etasje > Bad, Ventilasjon, TG2:

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

AVVIK KJØKKEN:

Andre etasje > Kjøkken, Overflater og innredning, TG2:

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter. Benkeplaten er av heltre. Fliser mellom over og underskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 vinskaper, micro, stekeovn og komfyrvakt. Selger opplyser om følgende: 2019: Kjøkken. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Noen merker på benkeplate.

Tiltak:

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger, TG2:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap i bod/teknisk rom og i gang. Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende drenerør fra skap i teknisk rom. Manglende siklemikk på drenerør for rørskap i gang.

Tiltak:

- Det må etableres drenerør fra skap og til rom med sluk. Siklemikk bør monteres.

Ventilasjon i gulv, TG2:

Boligen har ventilasjon i gulv, som i følge eier varmer opp gulvet. Anlegget er ikke vurdert ytterligere enn hva som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Synlig rust på anlegget.

Tiltak:

- Anlegget bør undersøkes av fagkyndig.

Ventilasjon, TG2:

Boligen har naturlig ventilasjon og sentral avtrekk med sentral på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Manglende luke.

Tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg, TG3:

63 AHS med div. jordfeilsautomater, automatsikringer og overspenningsvern.

Sikringsskap plassert i gang. 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 takstingeniør 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.

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

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar: 2002: Byggeår. 2019: Nytt skap i bolig og garasje. Varmekabel gang/kjøkken. Inst kjøkken/stue. Rygge elektro.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
Kommentar: Rygge elektro

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Kommentar: 2019: Nytt skap i bolig og garasje. Varmekabel gang/kjøkken. Inst kjøkken/stue. Rygge elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på

deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

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

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

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

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Åpne koblinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på samsvarserklæring. Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

AVVIK TOMTEFORHOLD:

Fuktsikring og drenering, TG2:

Utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent. Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå og det er bygd balkong over terrenget som begrenser tilgangen.

Vurdering av avvik:

- Manglende topplis. Manglende feste.

Tiltak:

- Grunnmursplast må utbedres.

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

- Anbefaler å følge med videre utvikling.

Forstøtningsmurer, TG3:

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

Terrengforhold, TG3:

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder endre motfall, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

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.

Vinskap følger ikke med. Resten av hvitevarer følger.

Modernisert/Påkostet år

2018/19

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Parkering i garasje eller i gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Diverse

Mossregionen interkommunale brann og redning opplyser at siste feiing ble utført 24.05.2008 og siste tilsyn ble utført 14.01.2013. Det ble registrert defekt feier/sotluke og manglende vedlikeholdt slokkeutstyr.

De har og varslet tilsyn i 2017 uten å oppnå kontakt med huseier. Vi har varslet nytt tilsyn i 2023, og huseier har takket nei, og sier de ikke har peis/vedovn.

Selger opplyser om at det er lekkaskje i bassenget.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumper.
Varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 12 061

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter gebyr slam/spredt avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 846

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 185 547

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 742 188

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 8 i Våler kommune.

Offentligrettslig pålegg

Eiendomshaver(e) som har et privat renseanlegg er pliktig til å ha en gyldig

serviceavtale med et godkjent servicefirma. Og ved eierskifte skal meldes inn til kommunen med ny gyldig serviceavtale.

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3114/72/8:

02.09.2025 - Dokumentnr: 1034192 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

04.02.1955 - Dokumentnr: 377 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3114 Gnr:72 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1602161 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0137 Gnr:72 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 892650 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3018 Gnr:72 Bnr:8

06.09.1956 - Dokumentnr: 2484 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3114 Gnr:72 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

Engangsavgift NOK 50

Leietid 99 år

Med flere bestemmelser

02.06.1966 - Dokumentnr: 2339 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3114 Gnr:72 Bnr:2

Jfr. dbnr. 2484/1956

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig med sokkelleilighet, datert 16.12.2002.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg og basseng, datert 30.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

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

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og omfattes av:

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033 med Id 17, ikrafttredelse 08.12.2022.

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Hensynsone H210_H210 Støy, rød sone iht. T-1442

Hensynsone H220, gulsone iht. T1442

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

152 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

153 640 (Omkostninger totalt)

170 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 243 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 260 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 263 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk (1 visning inkludert). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

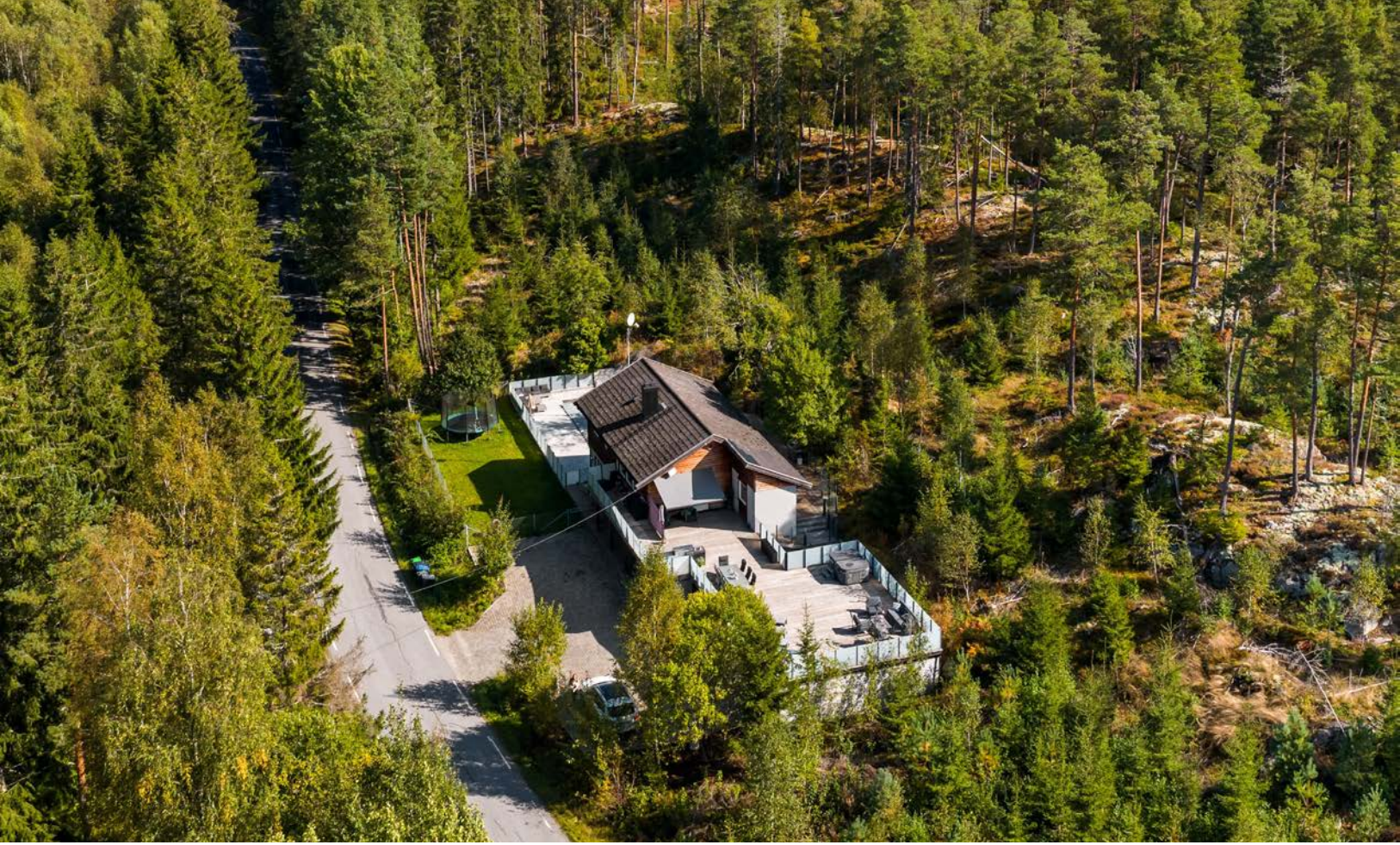
Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.09.2025















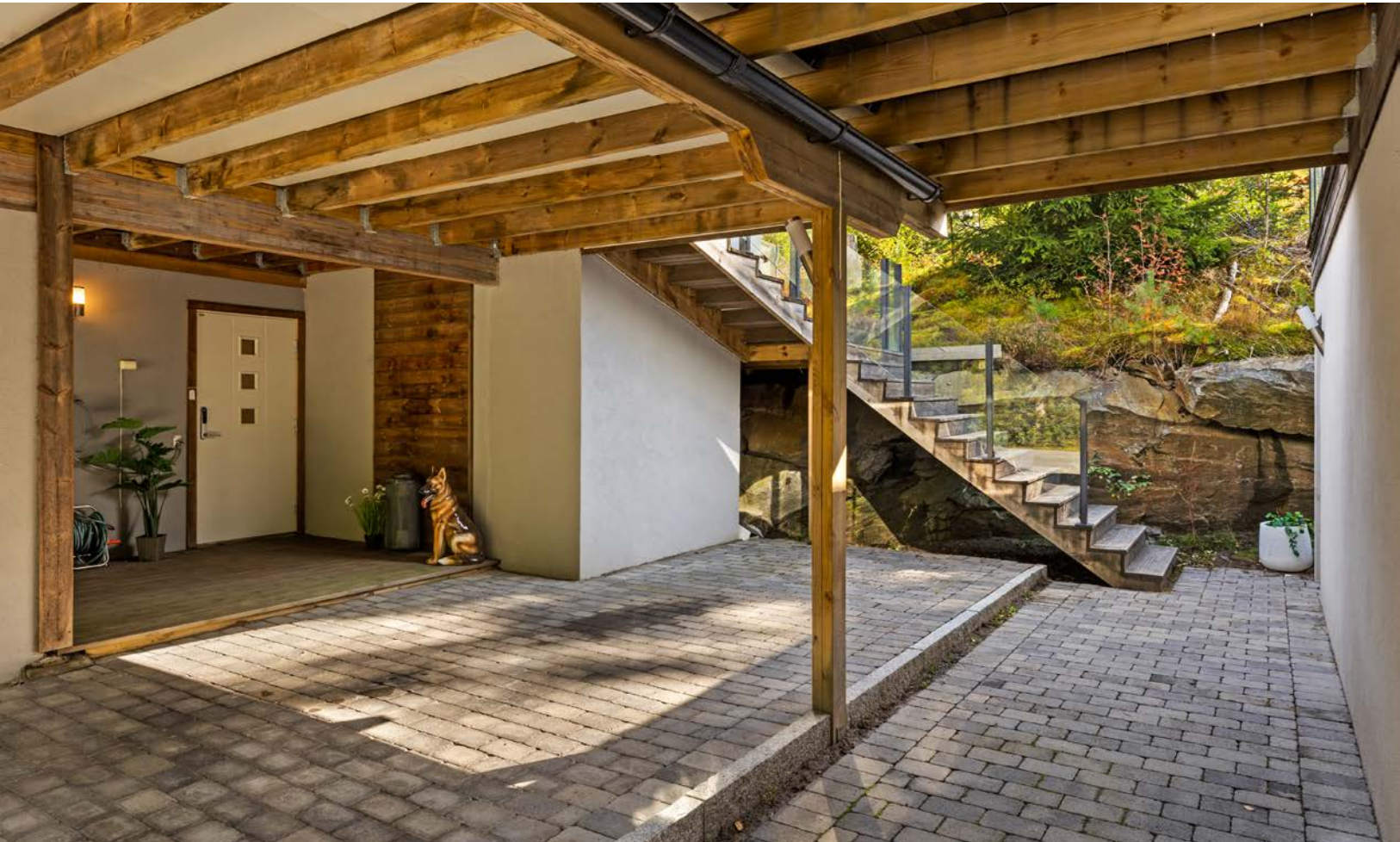








FOTO
etertera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

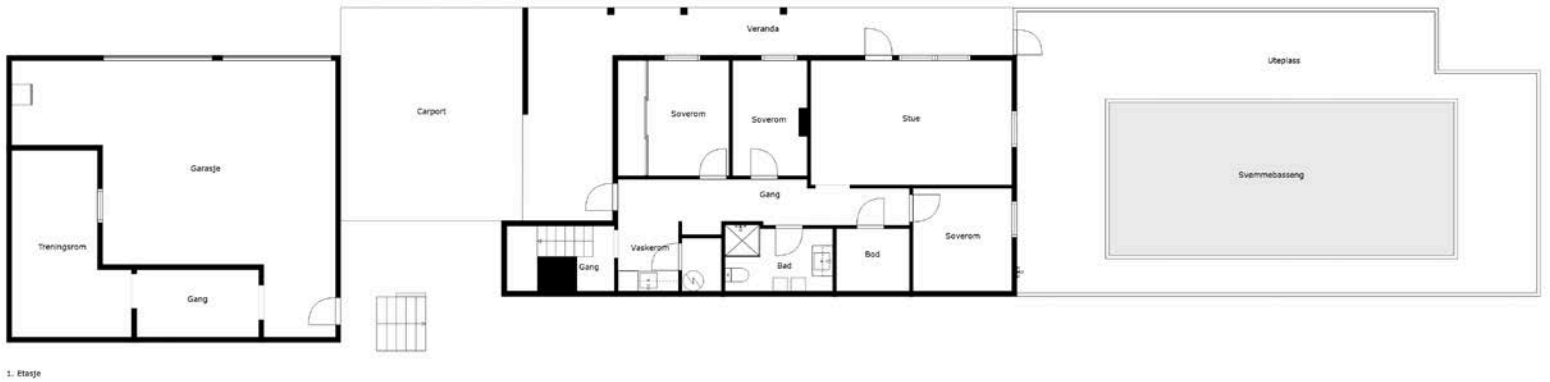













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Mørkveien 178, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
 VÅLER kommune
 gnr. 72, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21001-1630

Referansenummer: OH1283

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 7 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. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

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 byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 straktiltak 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 år 2002.

Eier har gjort flere oppgraderinger/oppussinger i 2019.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følger 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.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 23 år gammel og det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast og stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og delvis mur.
Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er synlig forenklet undertak.
Loftsluke er plassert i gang i andre etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system og malt ytterdør i andre etasje med smartlås system.
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjoner. Deler av undertak er tekkt med plater, deler er åpent og tekking over garasje er av ukjent materiale.
Natursteiner med basseng.
Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk i stål og glasskonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater, spiler, tapet og malt betong.
Innvendige tak har malte flater.
Gulv mot krypkjeller er av lettbetongelementer.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:

Veggene har betong/mur og flis
Gulvet har laminat og flis.

Bygningen har krypkjeller under lettbetong elementer.
Boligen har betong/mur trapp. Rekkverk i stålkonstruksjon.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
I gang er det etablert vaskemaskin og vask.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 vinskaper, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som er integrert i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i bod/teknisk rom og i gang.
Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon og sentral avtrekk med sentral på loft.
Boligen har ventilasjon i gulv, som i følge eier varmer opp gulvet.
Det er installert varmepumper i stue i andre etasje og stue i første etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Plassert i bod/teknisk rom.
63 AHS med div. jordfeilsautomater, automatsikringer og overspenningsvern.
Sikringskap plassert i gang.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er biovacanlegg og privat grunnboret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 04.04.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

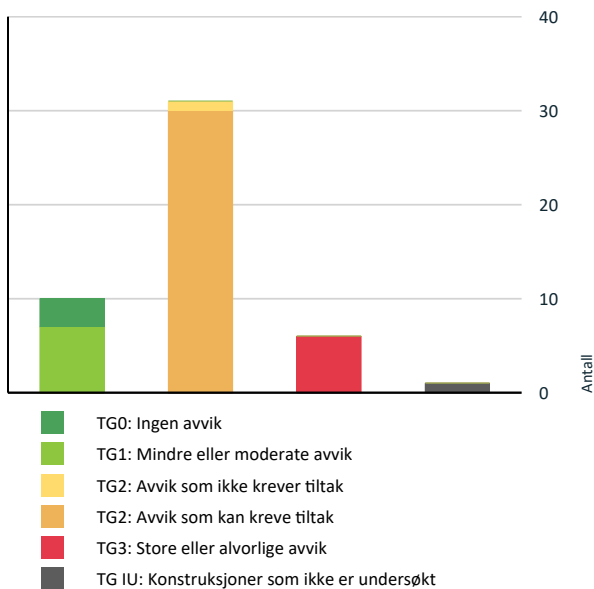
- Det som på tegning er "Vask", er i dag "Teknisk rom".
- Det som på tegninger er "Kontor", er i dag "Soverom".

Garasje

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

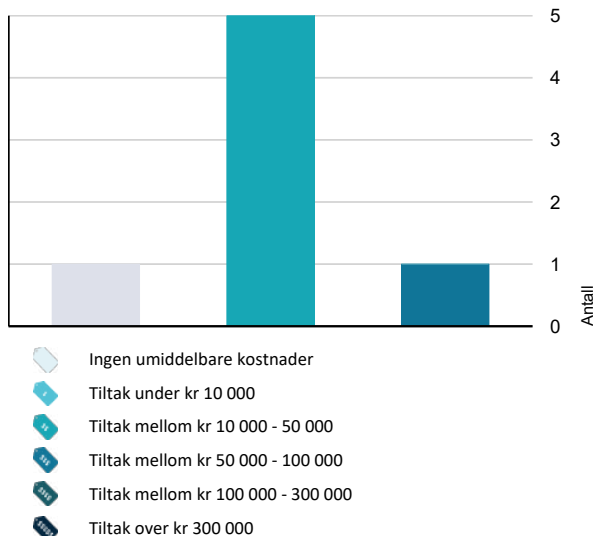
Sammendrag av boligens tilstand

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 Trine Brogård Jensen og Hans Jørgen Brogård Jensen. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Mørkveien 178 i Våler kommune.

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.

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

Eier/rekvirent 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/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Steinlagt platting med basseng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Gang med vaskemaskin [Gå til side](#)

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

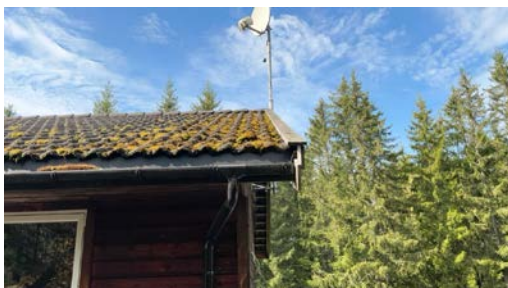
- Det er avvik:

Tekkingen har mose.
Vindskier har elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak bør vaskes.
Vindskier bør skiftes.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast og stål.

Vurdering av avvik:

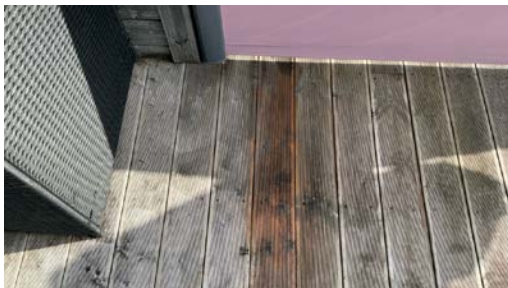
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og delvis mur. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset mur.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

Selger opplyser om følgende:
2019: Kleding, HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

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

Skruhode har stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt skruhode er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fuge over skruheder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Dette for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er synlig forenklet undertak.

Loftsluke er plassert i gang i andre etasje.

Tak over trapperom er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Aktivt vepsebord med mye veps.

Fuktskjolder på ventilasjon.

Stedvis misfarging i undertak.

Manglende slutføresle av undertak på kortside.

Manglende ventil i vegg.

Noen skjevheter i overgang mellom hovedbygg og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vepsbord bør fjernes og det bør etableres nett for å hindre tilgang.

Undertak må slutføres.

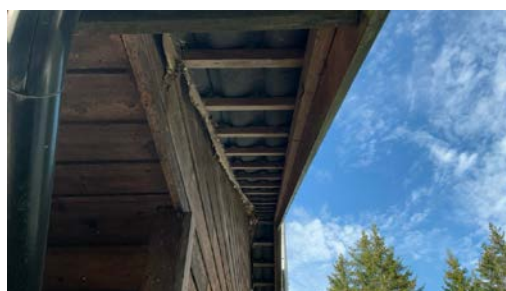
Ventil må etableres.

For å redusere risikoen for kondens og svertesoppdannelse i undertaket, er det viktig at den varme siden av konstruksjonen er mest mulig diffusjonstett.

- Det anbefales å tette alle potensielle luftlekkasjer hvor varm og fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft, eksempelvis rundt gjennomføringer, downlights, ventilasjonskanaler og eventuelle åpninger i dampsperran.

Det er alltid viktig med regelmessig kontroll av kalde loft for om mulig avdekke videre utvikling.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2002: Kjøkken, stuer, soverom og bad.

2018: Trapperom.

Selger opplyser om følgende:

2019: Vinduer. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis elde og værslitasje.

Manglende vannbrett over vinduer i første etasje.

Vinduer er stedvis litt tråkke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.

Justering/smøring.

Vannbrett må monteres for å hindre skade.

Tilstandsrapport



Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanskelig/hard å lukke/åpne.

Terskelbeslag går ikke helt opp under dørterskel.

Manglende terskel beslag og vannbrett i første etasje.

Løs gummilist.

Noen merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

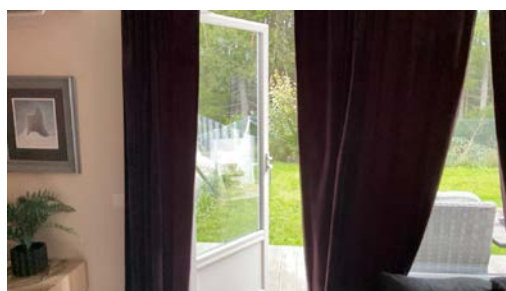
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

Montere beslag for å hindre skader.

Vedlikehold.

Tilstandsrapport



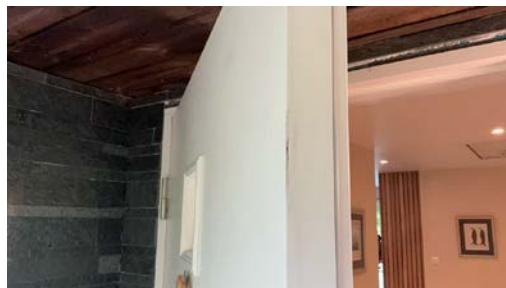
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system og malt ytterdør i andre etasje med smartlås system.

Ikke tilgang for å kontrollere terskelbeslag i andre etasje.

Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

Selger opplyser om følgende:
2019: Dører. HJJ Mur & Flis AS.



TG 2 Steinlagt platting med basseng

Tilstandsrapport

Natursteiner med basseng.

Basseng er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i steiner.

Basseng bærer preg av etterslep av vedlikehold og det er synlig mangler som f.eks skadet lamper. Selger opplyser om at det er en lekkasje i bassenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utbedringer.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Deler av undertak er tekket med plater, deler er åpent og tekking over garasje er av ukjent materiale.

Selger opplyser om følgende:

2019: Terrasse. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert drypp fra undertak ved inngang og i garasje drypper det fra lampe.

Stedvis enkel utførelse av fundamentering og organisk materiale som går rett i jord og fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uetteheter må utbedres.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder ytterligere undersøkelse av kilde til vann i garasje, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverk i stål og glasskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk en side av trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte flater, spiler, tapet og malt betong.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom/slipp i fliser.
Skader i laminat.
Stedvis noen merker på ytterligere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot krypkjeller er av lettbetongelementer.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 9 mm gjennom hele rommet.
Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 5 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter.

TG 2 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke i kjeller.

Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avvik som i dette tilfellet gjelder ikke synlig sider, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur og flis

Gulvet har laminat og flis

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under lettbetong elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt og skader i andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betong/mur trapp.
Rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Stedvis noen merker.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Noen mindre merker.

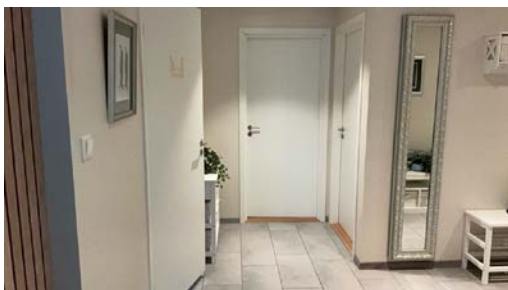
Dør inn mot bad er ikke behandlet i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Lokale utbedringer.

Dersom dør ikke behandles vil den med tiden få fuktskader.



TG 2 Gang med vaskemaskin

I gang er det etablert vaskemaskin og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk eller waterguard e.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket og hindre skade ved en eventuell vannlekkasje.



Tilstandsrapport

TG 2 Mus

Mus ekskrementer innvendig i huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mus ekskrementer innvendig i huset i/på loft og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedringer.



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:

2019: Bad. HJJ Mur & Flis AS.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tak var under arbeid på befæringsdato. Sluttført etter befæringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

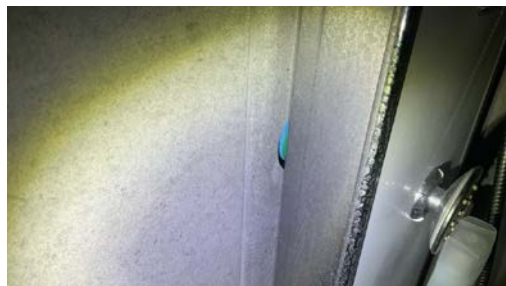
Manglende deksel inn mot rørgjennomføring i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Åpning i dusj bør utbedres.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Noe bom i flis under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Anbefaler membrankant ved terskel.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Ukjent utførelse på rørgjennomføring i vegger.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



ANDRE ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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



ANDRE ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Vifte var tatt bort ifm. utskiftning av tak på befaringsdato. Denne er montert etter befaringsdato

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



ANDRE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:
2019: Bad. HJJ Mur & Flis AS.

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

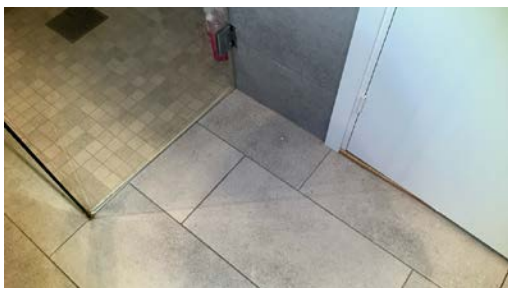
Misfarging i tak.
Manglende slutførelse rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedlikehold.

Utbedre rørgjennomføring.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

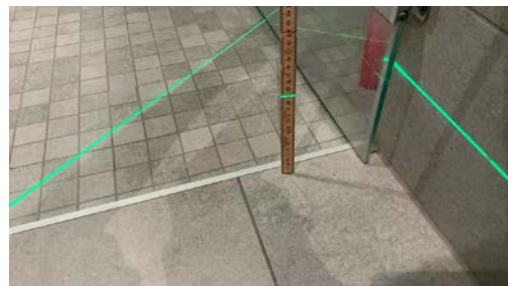
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom i flis ved dør og toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Anbefaler membrankant ved terskel.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Ukjent utførelse på rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



FØRSTE ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



FØRSTE ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2 vinskap, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Selger opplyser om følgende:
2019: Kjøkken. HJJ Mur & Flis AS.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noen merker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, som er integrert i benkeplate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap i bod/teknisk rom og i gang.

Stoppekran plassert på/i bod/teknisk rom.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

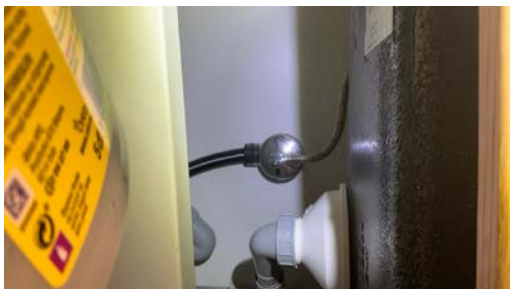
Det er manglende drensrør fra skap i teknisk rom.
Manglende siklemikk på drensrør for rørskap i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres drenerør fra skap og til rom med sluk.
Siklemikk bør monteres.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke i bod.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



! TG 2 Ventilasjon i gulv

Boligen har ventilasjon i gulv, som i følge eier varmer opp gulvet.

Anlegget er ikke vurdert ytterligere en hva som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig rust på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør undersøkes av fagkyndig.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og sentral avtrekk med sentral på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Manglende luke.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



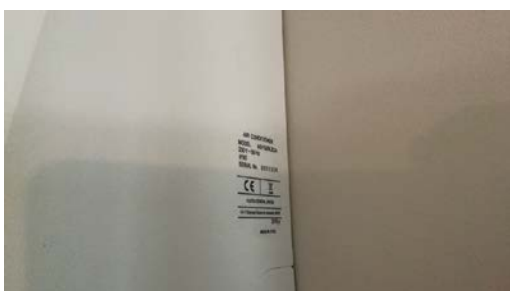
ⓘ TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i stue i andre etasje(2019) og stue i første etasje(2018).

Selger opplyser om følgende:

2024: Foretatt kontroll/ service på varmepumpene av AC Senteret.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Plassert i bod/teknisk rom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Oppvarming

Varmekabler.
Varmluft i krypkjeller.
Varmepumpe.

Selger opplyser om at det er varmekabler på gang, kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

63 AHS med div. jordfeilsautomater, automatsikringer og overspenningsvern.

Sikringsskap plassert i gang.

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 takstingeniør 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002: Byggeår.
2019: Nytt skap i bolig og garasje. Varmekabel gang/kjøkken. Inst kjøkken/stue. Rygge elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rygge elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2019: Nytt skap i bolig og garasje. Varmekabel gang/kjøkken. Inst kjøkken/stue. Rygge elektro.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja Åpne koblinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på samsvarserklæring.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder brannslukningsapparat som er over 10

Tilstandsrapport

år, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå og det er bygd balkong over terrenget som begrenser tilgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende topplst.

Manglende feste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplast må utbedres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

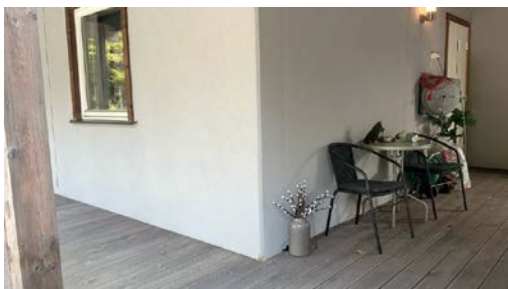
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengt faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG IU **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er biovacanlegg og privat grunnboret brønn.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen har betongsteinheller og ytterveggene er lettklinkerblokker som er pusset. Taket er et flatt tak, teknet med ukjent takteking. Adkomst til garasjen skjer via to elektriske leddporter samt en separat sidedør.

Det er synlig fuktskjolder på gulv og det drypper vann ved lampe. Jamfø "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" under konstruksjonen til huset.

Pågående arbeid i garasje.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

Selger opplyser om følgende:

2019: Garasje. HJJ Mur & Flis AS.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

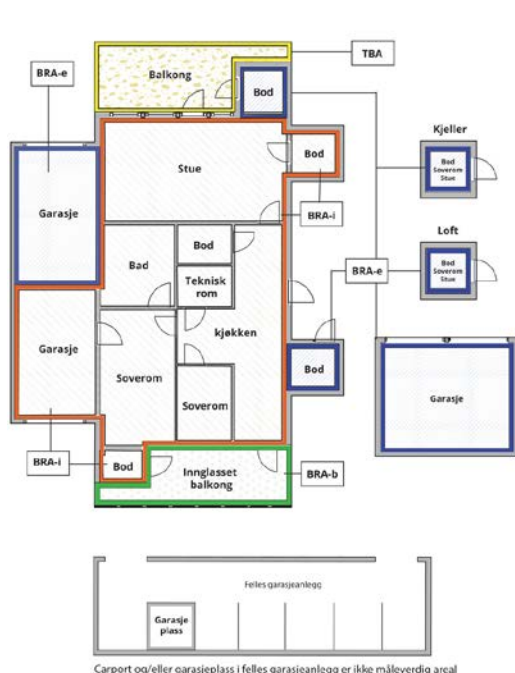
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasje	86			86	195
Første etasje	81			81	36
SUM	167				231
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Trapperom, stue, kjøkken, bad, gang, soverom 1, soverom 2		
Første etasje	Gang m/vaskemaskin, trapperom, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2, bad, bod 2, soverom 3, stue		

Kommentar

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 04.04.2018. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Det som på tegning er "Vask", er i dag "Teknisk rom".
- Det som på tegninger er "Kontor", er i dag "Soverom".

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje		79		79	
SUM		79			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Kommentar

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	161	6
Garasje	0	79

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.

Garasje
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
01.9.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Trine Brogård Jensen	Kunde
	Hans Jørgen Brogård Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER	72	8		0	1006.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mørkveien 178

Hjemmelshaver

Jensen Hans Jørgen Brogård, Jensen Trine Brogård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3,3 km fra Kirkebygdgen med skole og barnehage. Landlege omgivelser med turterreng rett utenfor døren. Kirkebygdgen barne- og ungdomsskole med svømmehall, idrettsanlegg med fotballbane og aktivitetsanlegg, Vålerhallen, dagligvareforretning og kommunesenter. Middagsåsen skisenter med alpine aktiviteter for store og små ligger bare en drøy kilometer unna. Utallige turmuligheter i umiddelbar nærhet og 10-15 min. kjøring til E6 og Moss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1006m². Tomten er skrående og består av en del naturtomt. Steinlagt innkjørsel, gressplen og anlegg med steinheller og basseng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger inntil Fylkesveg, nos som medfører trafikk forbi huset.

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

Id: 74

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.12.2022

Delarealer

Delareal 1 006 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn LNFR

Delareal 370 m²

KPHensynsonenavn H210_H210

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 1 006 m²

KPHensynsonenavn H220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 050 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 befaringsstidspunktet 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OH1283>

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 og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250186	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Brogård Jensen	Hans Jørgen Brogård Jensen
Gateadresse	
Mørkveien 178	
Poststed	Postnr
VÅLER I ØSTFOLD	1592
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1113250186

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny garasje, terrasse og fasader

Arbeid utført av

HJJ Mur &Flis AS

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1113250186

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1113250186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jensen	cacce929ef63264946f29 53cda8cbcffe2bf7426	02.09.2025 12:53:11 UTC	Signer authenticated by One time code

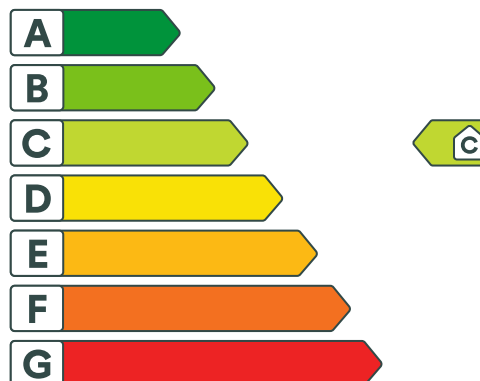
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Brogård Jensen	54323783e62287237582b 3b6e0b6703953911acf	23.08.2025 07:43:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250186

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse Mørkveien 178, 1592 VÅLER I ØSTFOLD	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293811
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 20411376
Gårdsnummer 72	Bruksnummer 8
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer K0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2002	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 167,0 m²	Oppvarmet bruksareal 167,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
148,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 717 kWh

Nabolagsprofil

Mørkveien 178 - Nabolaget Kirkebygden/Folkestad - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Veidal snuplass Linje 620	19 min 1.9 km
Spydeberg stasjon Linje R22	17 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Kirkebygden skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	3 min 3.3 km
Våler ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 20 klasser	9 min 9.1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	20 min 18 km
Steinerskolen i Moss - vgs	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

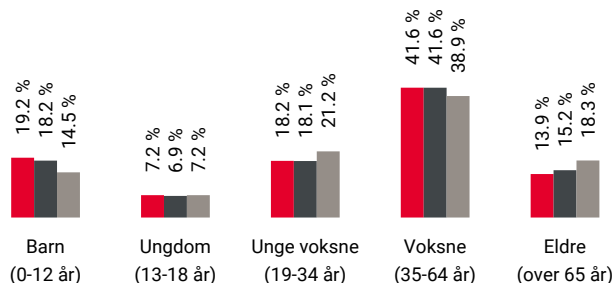
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkebygden/Folkestad	2 080	837
Våler kommune	5 913	2 408
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkebygden barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 3.4 km
Våler naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 3.9 km
Preg barnehager Våk (1-5 år) 57 barn	9 min 9.2 km

Dagligvare

Joker Folkestad PostNord	3 min 3.3 km
Spar Sperrebotn Post i butikk, PostNord	7 min 8.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

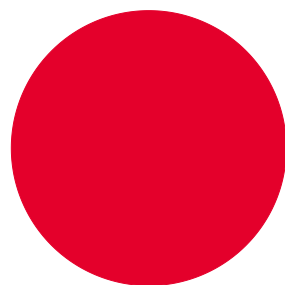
⚽ Berg balløkke 17 min 🚶
Ballspill 1.6 km

⚽ Folkestad balløkke 3 min 🚶
Ballspill 2.6 km

🚴 Kondishuset 16 min 🚶

🚴 Skiptvet Treningssenter 15 min 🚶

Boligmasse



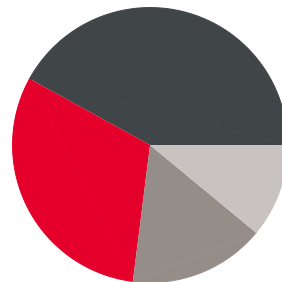
100% enebolig

Varer/Tjenester

📍 Mosseporten Senter 14 min 🚶

📍 Apoteket Elgen Folkestad 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

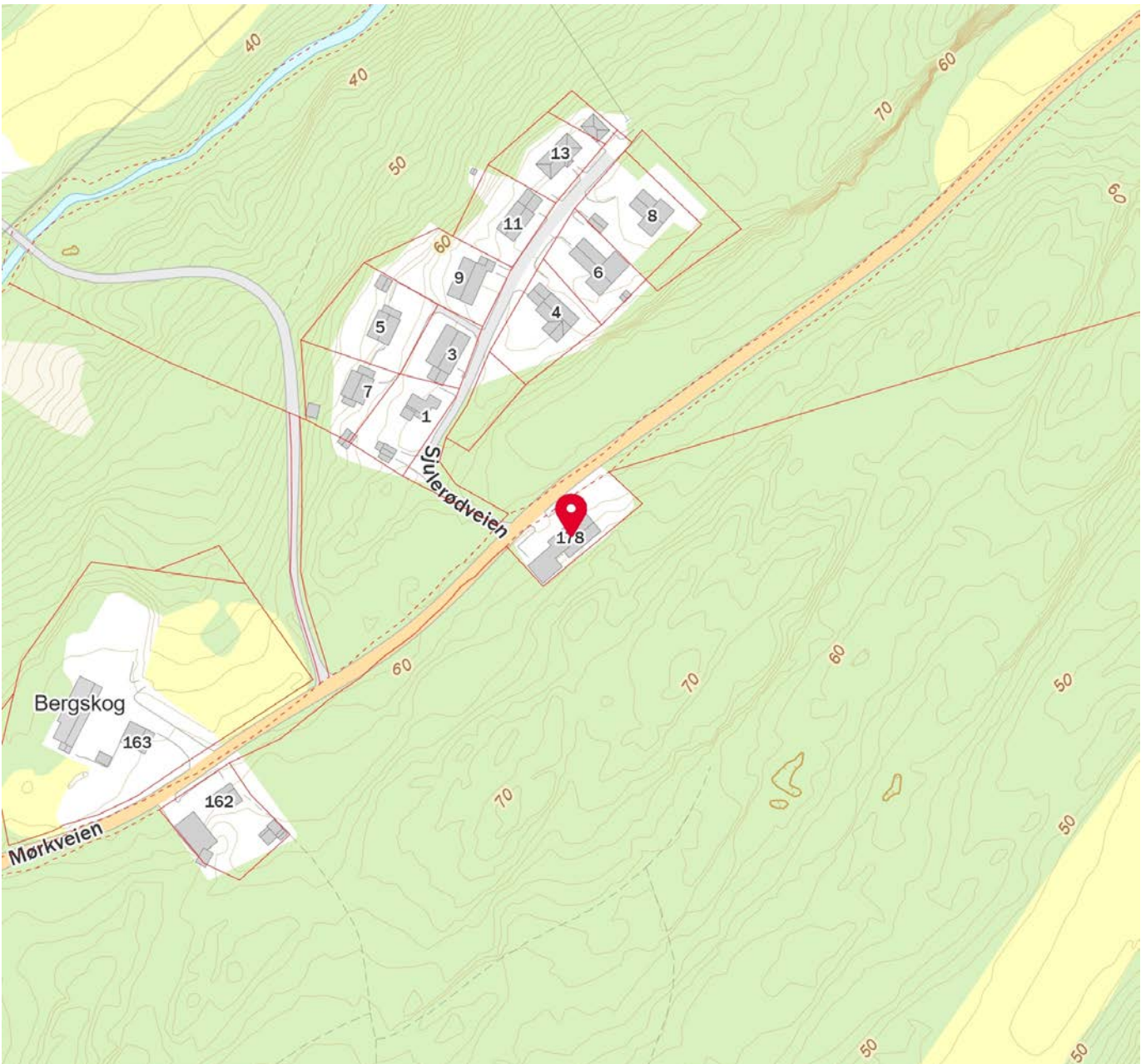
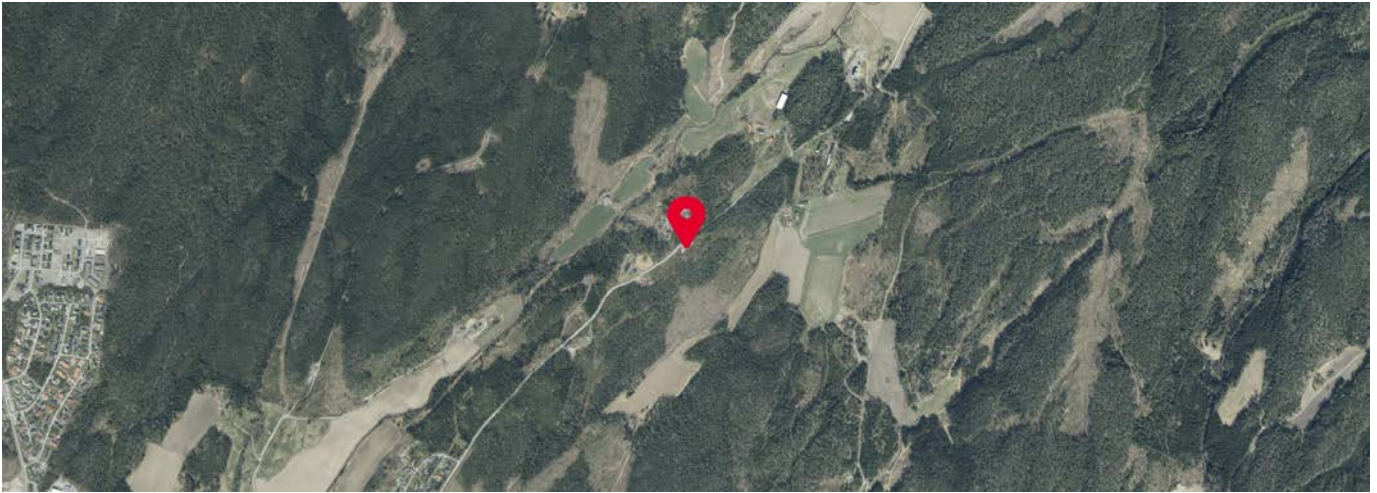


0% 43%

■ Kirkebygden/Folkestad
■ Våler kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Ambita Kundeservice

Deres ref.:

Vår ref.: 25/95-482/CD

Dato: 28.08.2025

Informasjon til megler

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Mørkveien 178, Våler.

Siste feiing ble utført: 28.04.2008

Siste tilsyn ble utført: 14.01.2013

Det ble registrert følgende avvik ved fyringsanlegget:

- Defekt feier/sotluke.

Det ble registrert anmerkning under siste tilsynet med fyringsanlegget:

- Manglende vedlikeholdt slokkeutstyr.

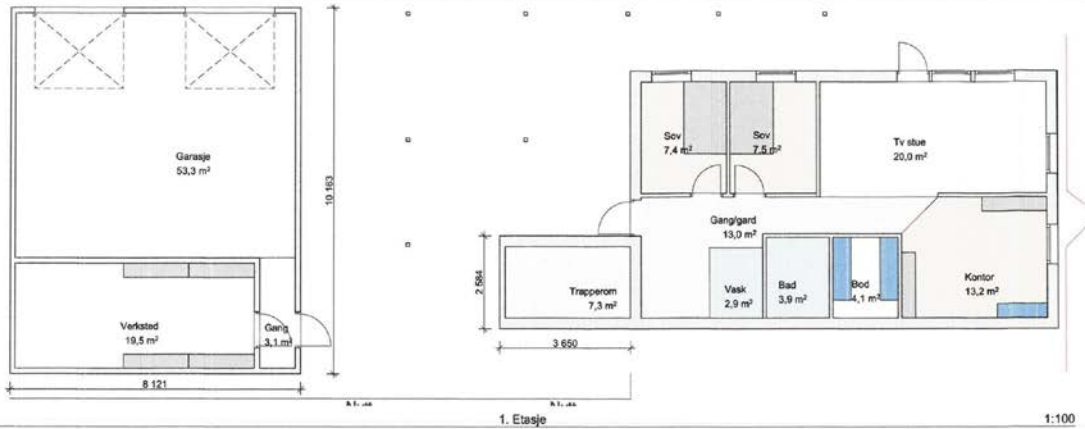
Vi har og varslet tilsyn i 2017 uten å oppnå kontakt med huseier. Vi har varslet nytt tilsyn i 2023, og huseier har takket nei, og sier de ikke har peis/vedovn.

Med hilsen

Cathrine Danielsen
Konsulent; HR og Stab

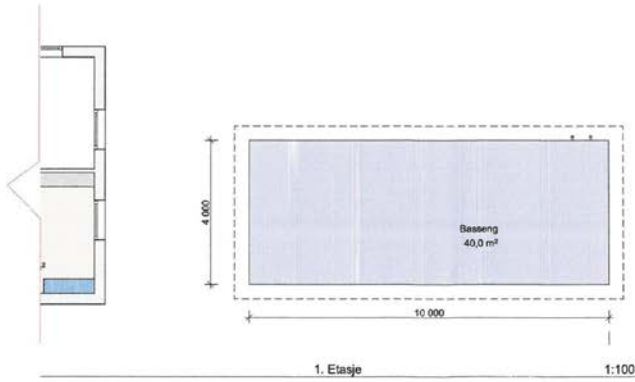
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.





1. Etasje

1:100



1. Etasje

1:100

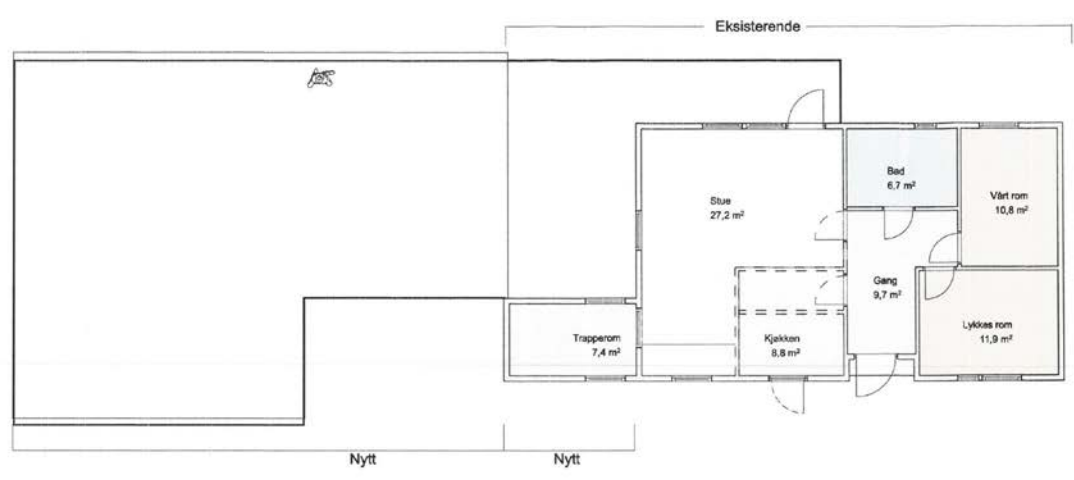
TB Prosjekthjelp.com

Ryggeveien 423 1580 Rygge Tlf 99645985 tbprosjekthjelp@gmail.com

Tilakshaver: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Fagene: Trine Jensen Prosjektansvarlig Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Fåsevn: Mørkveien 178 pln
Gnr/Bnr: 72/8	Dato: 15.03.2018
	Endret: 04.04.2018
	Skala: 1:100

Type: Tegning: A20-1
Seknad:
Type tegning: Planer 1 etg

Vedl. CO2

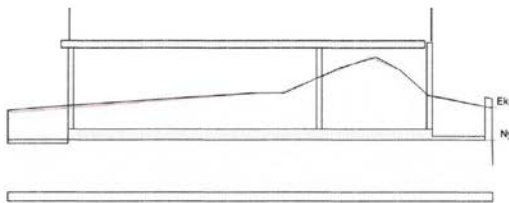


2. Etasje

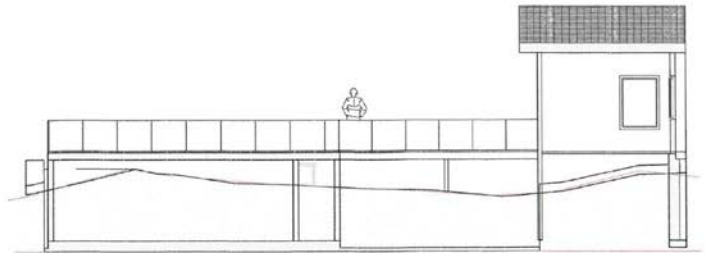
1:100

TB Prosjekthjelp.com	
Ryggeveien 423 1580 Rygge	Tlf 99645986 tbprosjekthjelp@gmail.com
Tilskjeder: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Teiger: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Prosjektleder: Trine Jensen
Gnr/Bnr: 72/8	Filerom: Mørkveien 178 pln
	Dato: 15.03.2018
	Endret: 04.04.2018
	Målestokk: 1:100
Type: Søknad	Tegningsnr.: A20-2
Type tegning: Planer 2 etg	

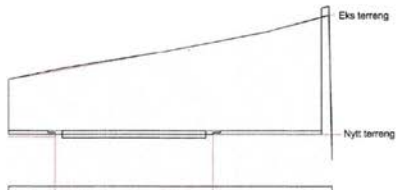
vedl. CUS



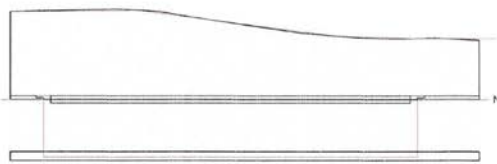
Snitt A Garasje 1:100



Snitt B Garasje + trapperom 1:100



Snitt C Basseng 1:100

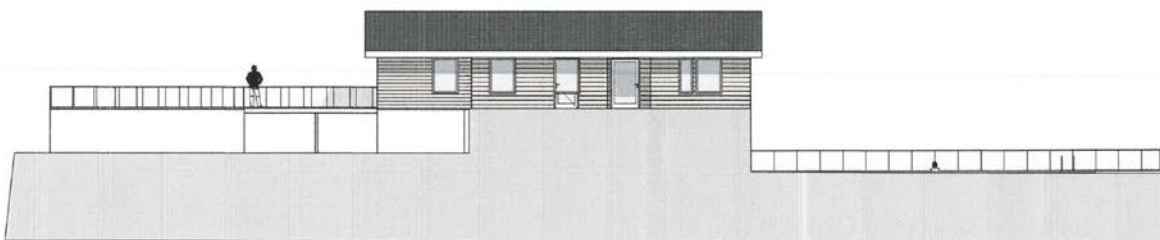


Snitt D Basseng 1:100

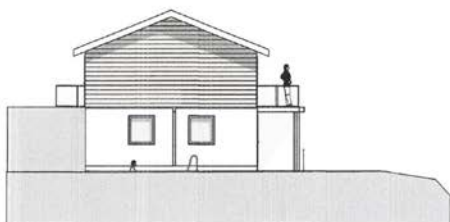
TB Prosjekthjelp.com	
Ryggeveien 423 1580 Rygge	Tlf 90645986 tbprosjekthjelp@gmail.com
Tilskjever: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Teiger: Trine Jensen Prosjektansvarlig Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Filnavn: Mørkveien 178.pln
Gnr/Bnr.: 72/8	Dato: 15.03.2018
	Endret: 28.03.2018
	Målestokk: 1:100
Type: Søknad	Tegningsnr.: A20-2
Type tegning: Snitt	



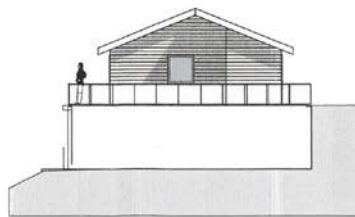
1:150 Fasade Nord-Vest



1:150 Fasade Sør-øst



1:150 Fasade Nord-Øst



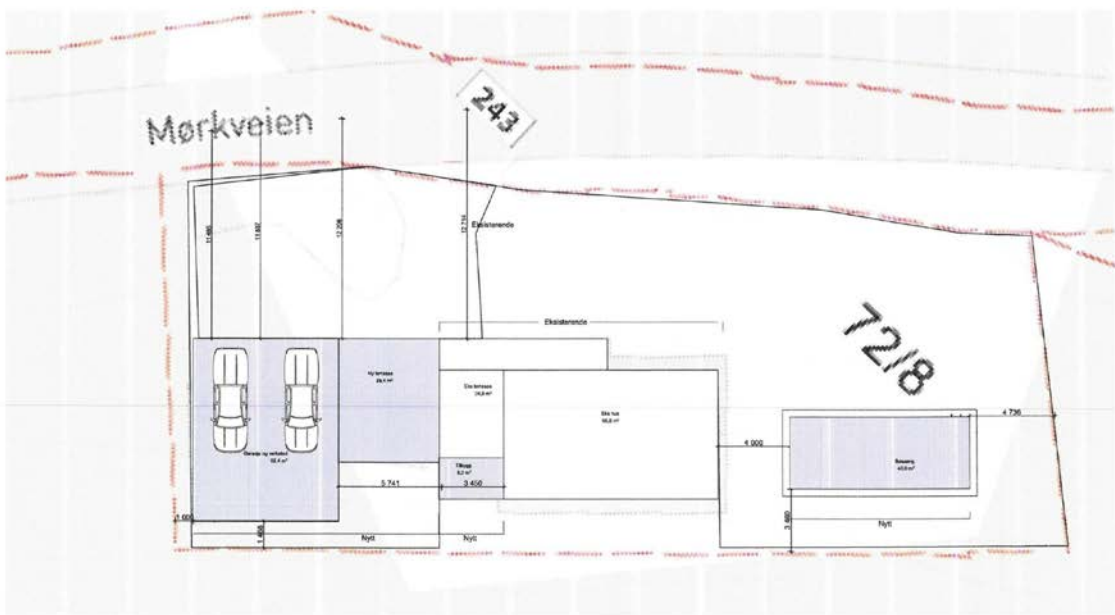
1:150 Fasade Sør-Vest

TB Prosjekthjelp.com

Ryggeveien 423 Tlf 99645986
1590 Rygge tbprosjekthjelp@gmail.com

Tilskubber: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1590 Rygge	Teiger: Trine Jensen
Prosjektadresse: Markveien 178 Våler	Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Gnr/Bnr: 72/8	Fåbrev: Markveien 178.pjn
	Dato: 15.03.2018
	Endret: 26.03.2018
	Målestokk:

Type: Søknad **Teigeransvar:** A20-3
Type tegning: Fasader

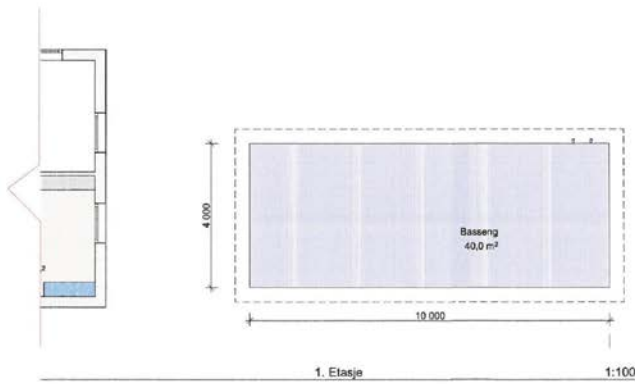
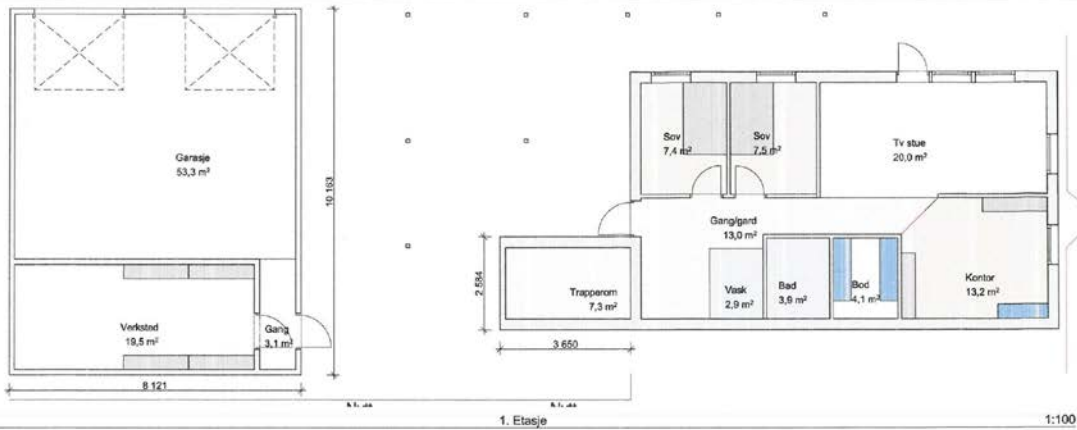


18/472-5
 vedl.1.

TB Prosjekthjelp.com

Ryggeveien 423 1580 Rygge Tlf 99645986 tbprosjekthjelp@gmail.com

Tilskrevet Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Tegner: Trine Jensen Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Planen: Mørkveien 178-pln
Gnr/Bnr: 72/8	Dato: 15.03.2018 Endret: 09.05.2018 Skala: 1:200
Type: Sekrad	Tegningsnr: A10-1
Type tegning: Situasjonsplan	



TB Prosjekthjelp.com

Ryggveien 423 1580 Rygge
 Trondheim
 Hans og Trine Jensen
 Ryggveien 23, 1580 Rygge

Prosjektadresse:
 Marvøien 178 Våler

Gnr/Bnr:
 72/8

Tlf 99645986
 tbprosjekthjelp@gmail.com

Tegner:
 Trine Jensen

Prosjektansvarlig:
 Trine Jensen

Filer:
 Markveien
 178-pin

Dato:
 15.03.2018

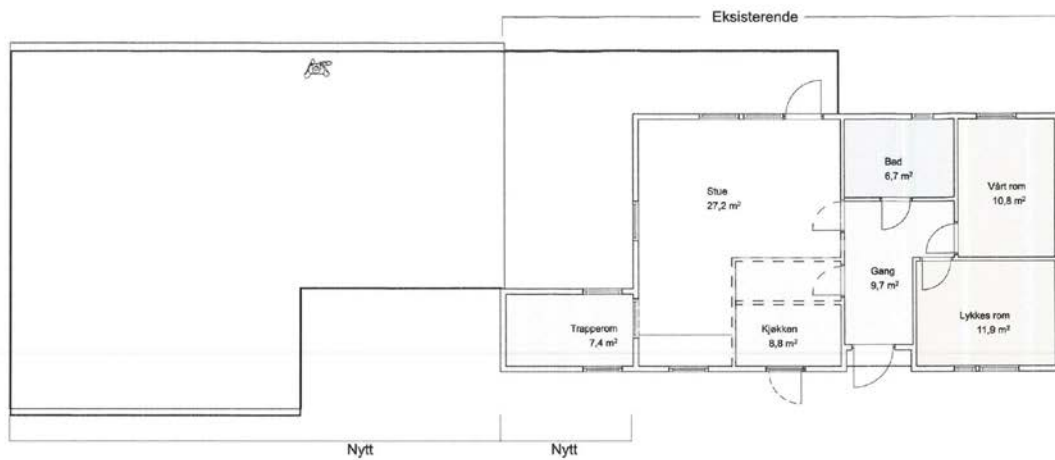
Endret:
 08.05.2018

Målestokk:
 1:100

Typen:
 Sekrad

Tegningsnr:
 A20-1

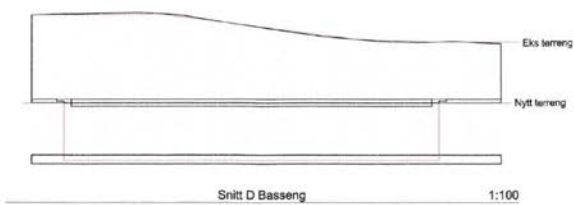
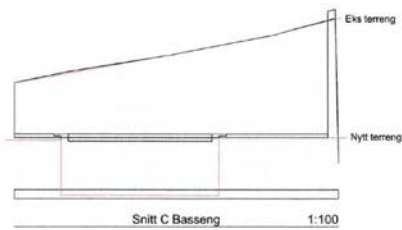
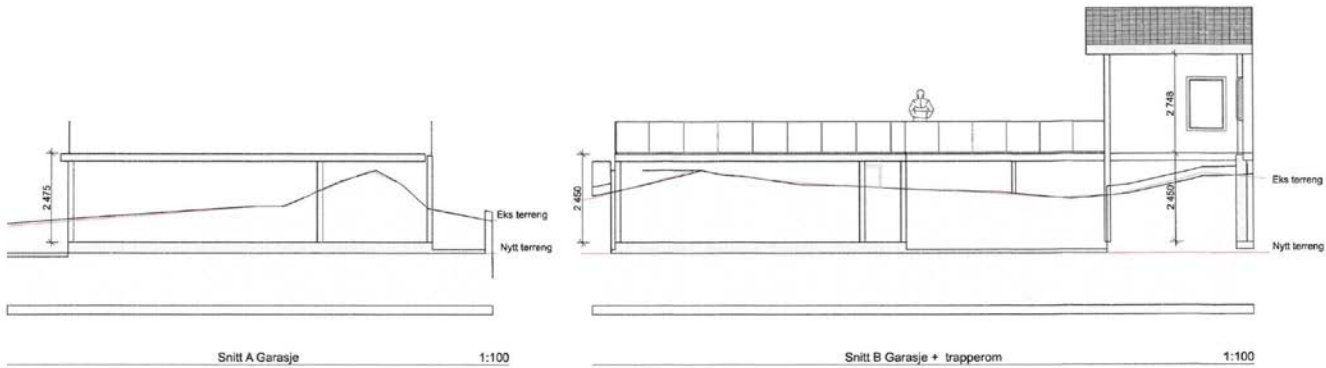
Type tegning:
 Planer 1 etg



2. Etasje

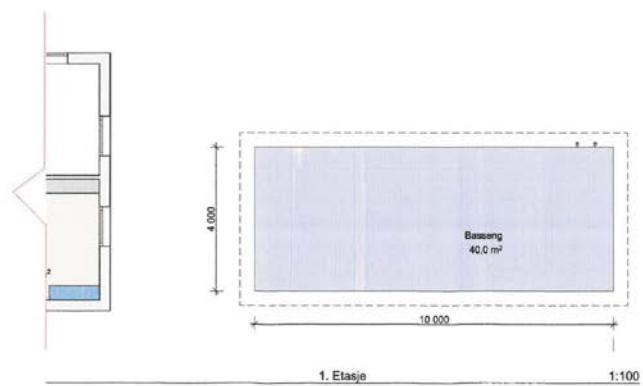
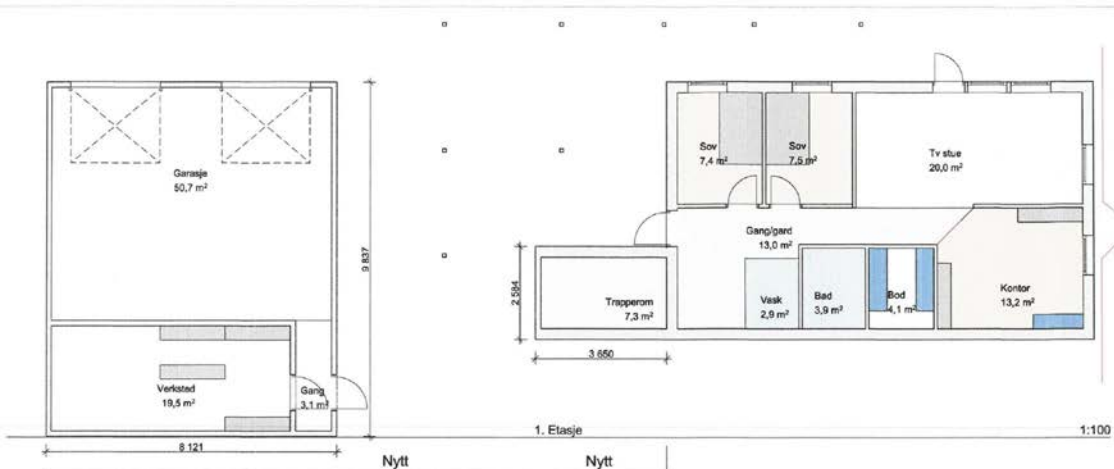
1:100

TB Prosjekthjelp.com	
Ryggeveien 423 1580 Rygge	TF 99645985 tbprosjekthjelp@gmail.com
Tilskuterver: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1530 Rygge	Teegner: Trine Jensen Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Filnavn: Mørkveien 178_pjn
Gnr/Bnr: 72/9	Dato: 15.03.2018 Endret: 09.05.2018 Skala: 1:100
Type: Søknad	Tegetegn: A20-2
Type tegning: Planer 2 etg	



TB Prosjekthjelp.com	
Ryggeveien 423 1580 Rygge	Tlf 90645066 tbprosjekthjelp@gmail.com
Tilskjeder: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Teiger: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkeveien 178 Våler	Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Gnr/Bnr.: 72/8	Filer: Markvisen 178.pjn
	Dato: 15.03.2018
	Endret: 09.05.2018
	Målestokk: 1:100
Type: Søknad	Tegningsnr.: A20-3
Type tegning: Snitt	

Vedt. E01 alt 2



TB Prosjekthjelp.com

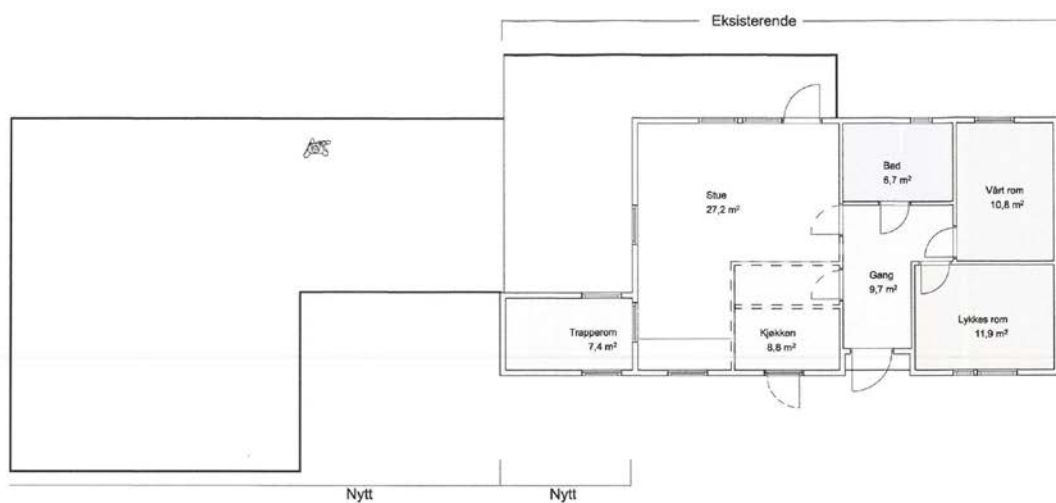
Ryggeveien 423 1580 Rygge Tlf 99645886 tbprosjekthjelp@gmail.com

Tilakehaver: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Tegner: Trine Jensen
Prosjektadresse: Merkveien 178 Våler	Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Gnr/Bnr: 72/8	Plan: Markveien 178 alt 2.pln
	Dato: 15.03.2018
	Endret: 09.04.2018
	Målestokk: 1:100

Type: Søknad **Teplingsnr:** A20-1

Type tegning: Planer 1 etg

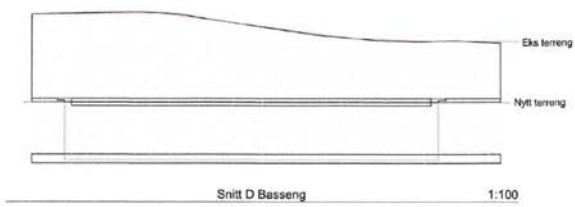
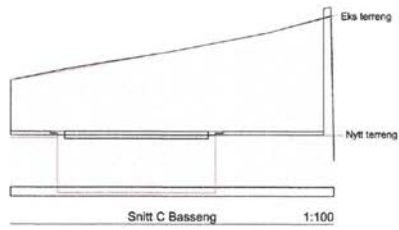
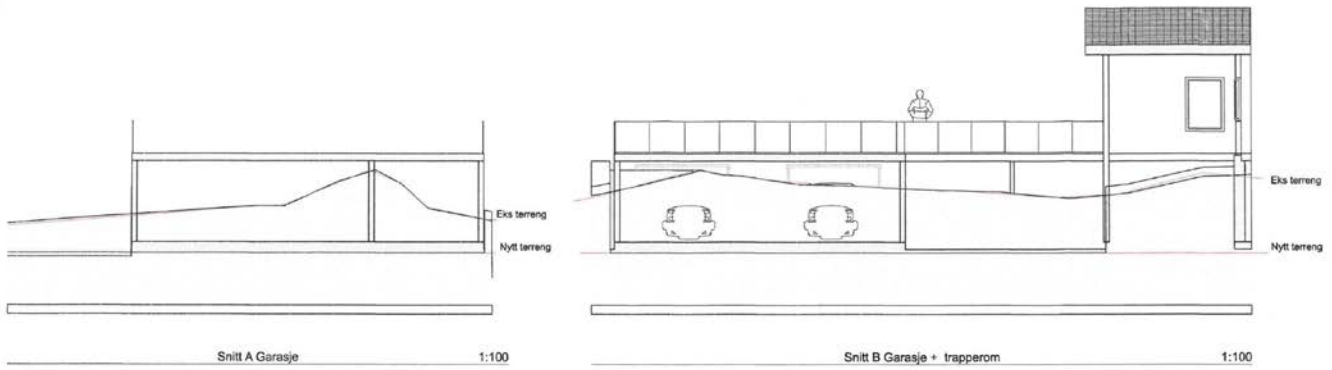
Vedl. E02 alt 2



2. Etasje

1:100

TB Prosjekthjelp.com	
Ryggeveien 423 1580 Rygge	TF 99645986 tbprosjekthjelp@gmail.com
Tilakshever Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Tegner: Trine Jensen Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Filnavn: Mørkveien 178 alt2.pln
Gnr/Bnr: 72/8	Dato: 15.03.2018 Endret: 09.04.2018 Målestokk: 1:100
Type: Søknad	Tegningsnr.: A20-2
Type tegning: Planer 2 etg	

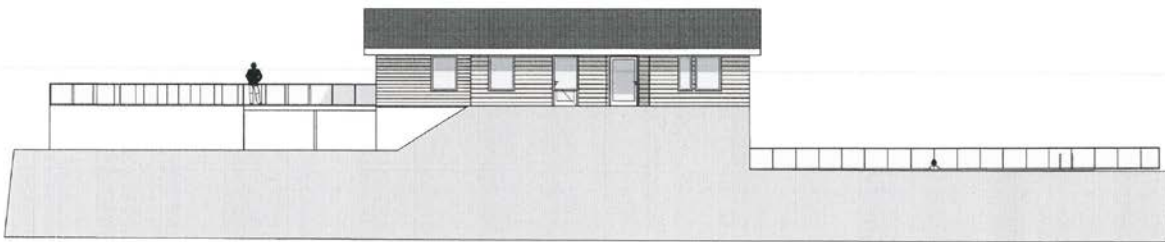


TB Prosjekthjelp.com	
Ryggeveien 423 1580 Rygge	TF 99644986 tbprosjekthjelp@gmail.com
Utøvere: Hans og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Tegner: Trine Jensen Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkeveien 178 Våler	Flisem: Mørkeveien 178 3122 pln
Gnr/Bnr: 72/8	Dato: 15.03.2018 Elevet: 09.04.2018 Målestokk: 1:100
Type: Søknad	Tegningsnr: A20-3
Type tegning: Snitt	

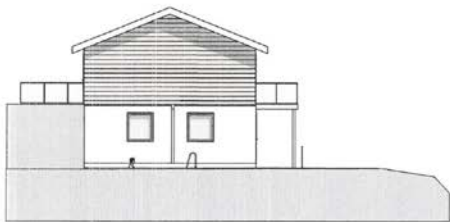
vest, 007 lve 2



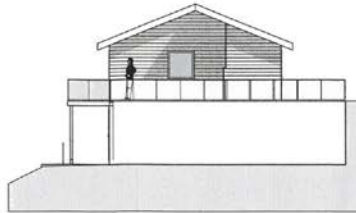
1:150 Fasade Nord-Vest



1:150 Fasade Sør-øst



1:150 Fasade Nord-Øst



1:150 Fasade Sør-Vest

TB Prosjekthjelp.com

Ryggeveien 423 Tlf 99645986
1580 Rygge tbprosjekthjelp@gmail.com

Tilakkehave: Håns og Trine Jensen Ryggeveien 23, 1580 Rygge	Tegner: Trine Jensen
Prosjektadresse: Mørkveien 178 Våler	Prosjektansvarlig: Trine Jensen
Gnr/Bnr: 72/8	Fåsevn: Mørkveien 178 alt2 pln
	Date: 15.03.2018
	Utført: 03.04.2018
	Målestokk:

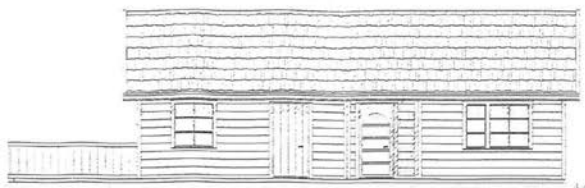
Type: Søknad **Tegningsnr.:** A20-4
Type tegning: Fasader

Kopi

Våler kommune i Østfold, Kjosveien 1, Herredshuset, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Vedlegg

Vegloven § 29, § 30, § 34, situasjonsplan, «Krav til utforming av avkjørsel» - illustrasjon, og klageskjema for forvaltningsvedtak



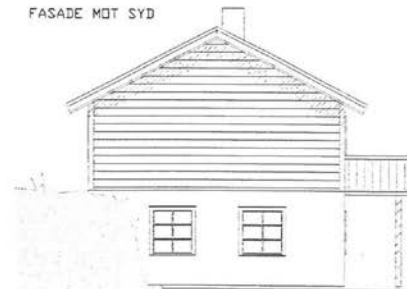
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

ki
[Signature]

A	1	FASADER	KONTROLERT DATO
REV. ANT.		REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
HEIMEN			DATE 09.10.01
FASADER			SIGN. <i>JUS</i>
MÅL 1:100			PROSJEKT NR.
PEU 2000			TEG.NR. REV.

PEU 2000 Kompetansesenter AS,
Varnaveien 41, Postboks 2002, 1520 Moss



Våler kommune

NATUR- OG MILJØETATEN

PEU 2000 as
Postboks 2002

1520 MOSS

16.12.02

Vår ref.: 01/01980/SC(bes oppgitt ved henv.)
Deres ref.:

Arkivnr: TE 072/008
Løpenr.: 02/007322

BOLIG PÅ GNR 72 BNR 8. FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 13.02.2002.

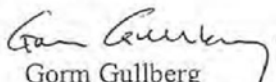
Gjelder: Enebolig med sokkelleilighet
Byggested: gnr 72 bnr 8, Skogheim
Tiltakshaver: Kjell Nyhus

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det gis på bakgrunn av ovennevnte, i medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1, ferdigattest for tiltaket. Avkjøringstillatelse må utstedes av Statens vegvesen Østfold.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Gorm Gullberg
natur- og miljøsjef
dir.tlf. 69 28 91 35

Saksbehandler: Susanne Colding dir.tlf. 69 28 91 31

Kopi: Kjell Nyhus, Skogheim, 1592 Våler i Østfold



TB Prosjekthjelp
Ryggeveien 423

1580 RYGGE

30.10.2018

Vår ref.: 18/472-9/ETN(bes oppgitt ved henv.)
Deres ref.:

Arkivnr: GBR 072/008
Løpenr.: 9822/18

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakstittel:

FERDIGATTEST - TILBYGG OG BASSENG - MØRKVEIEN 178 - GBR. 072/008

Saken er behandlet som saksnr FSK 468/18.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Gjelder/saksnr: Tilbygg og basseng/ FSK 193/18

Tiltakshaver: Trine Jensen

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for tilbygg og basseng, Mørkveien 178, GBnr. 072/008. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker TB prosjekthjelp og gjennomføringsplan mottatt og journalført her 3.10.2018.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. Pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. Pbl. § 20-1 bokstav d).

De kontrollansvarlige for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Ferdig utfylt og ajourført versjon av gjennomføringsplan er levert kommunen. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Eirik Thorkildsen Næss
Byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent.

Adresse:
Herredshuset, Kjosveien 1, 1592 Våler i Østfold
959272581MVA
Epost: postmottak@valer-of.kommune.no

Telefon:
69289100

Bankgiro nr:

Foretaksnummer:
7874.06.27502 NO

Hjemmeside: www.valer-of.kommune.no

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

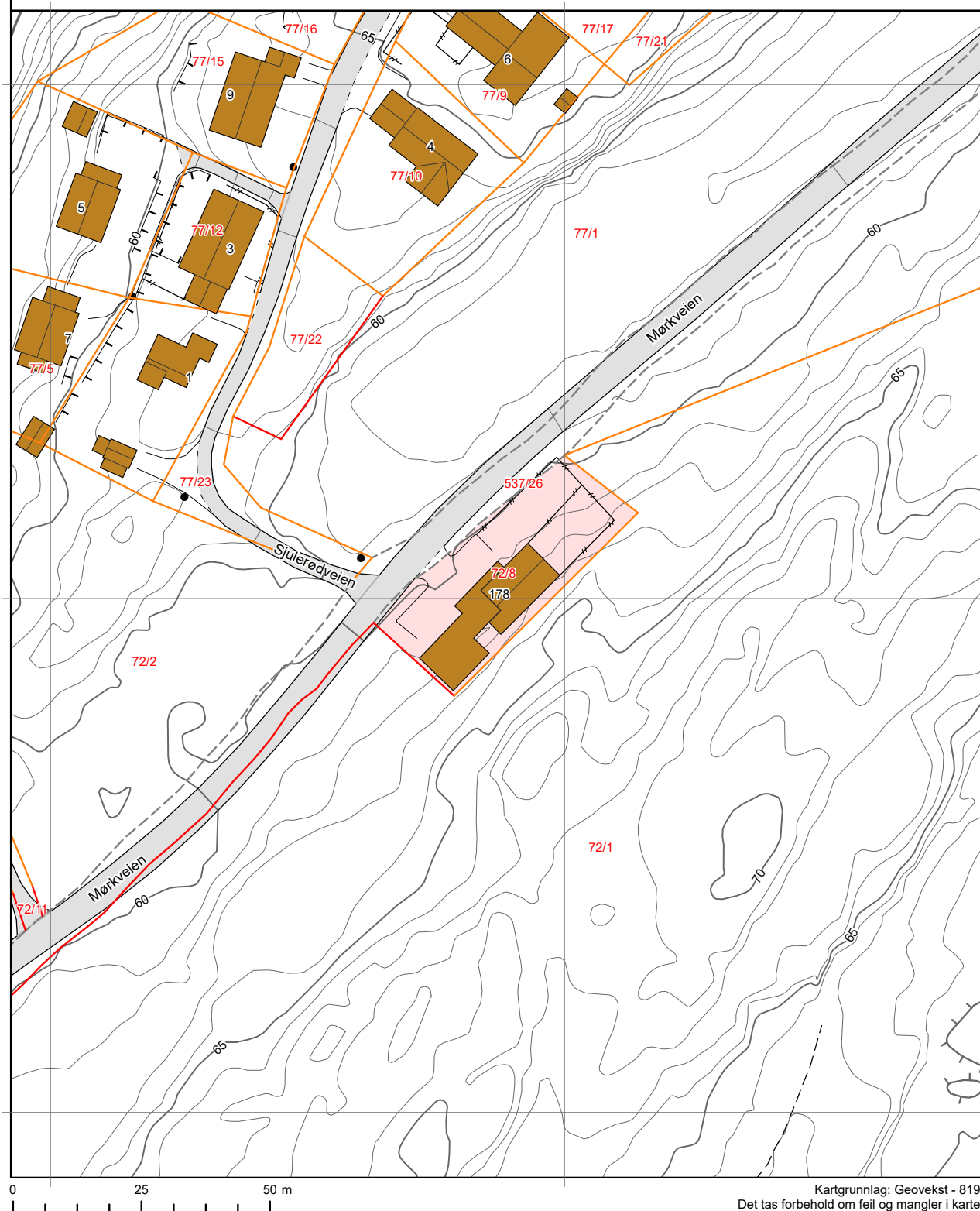
Kommune: 3114 Våler
Eiendom: 3114/72/8/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |














Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2025









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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-antennor 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mørkveien 178
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre