



aktiv.

Gamleveien 29, 1870 ØRJE

Ørje - Koselig enebolig med alt på et plan. Gangavstand til sentrum.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Ørje - Koselig enebolig med alt på et plan. Gangavstand til sentrum.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen.

Innhold:

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bod, 2 soverom, bad

Kjeller: To uinnredede kjellerrom

Uthus/låvebygning på ca. 50 kvm

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og veletablert boligområde, med gang avstand til sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO. Idrettshall, kunstgressbane, fine turområder og idylliske badeplasser finnes også i nærområdet. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum. Ørje har også et rikt kulturliv. Det er ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 140,-
Total ink omk.: Kr 2 000 140,-
Selger: Leif Thorvald Klund

Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1113250226

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 101/101 kvm
Tomtstr.: 956.5 m²
Soverom: 2

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 32 m²

1. etasje

BRA-i: 69 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Høyde under tak i stuen ble målt til 207cm, mens høyden under tak i kjeller ble målt til mellom 195-198cm. Rommet man kommer ned til fra luken i gulvet, ble målt til 173 cm og er under kravet til målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en solrik og opparbeidet tomt i et rolig og etablert boligområde. Tomten har en helning mot sør, noe som gir gode lys og solforhold gjennom store deler av dagen. Gårdsplassen er gruslagt og fremstår som funksjonell med god plass til parkering. På eiendommen står et eldre uthus/låvebygg som benyttes til oppbevaring.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde langs Gamleveien i Ørje, Marker kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, og har

et trivelig og familievennlig preg. Beliggenheten gir kort vei til sentrum av Ørje, hvor man finner dagligvarebutikker, kaféer, spisesteder, servicetilbud og øvrig handel. Det er gangavstand til både skole, barnehage og idrettsanlegg, samt gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Ørje er kjent for sitt vakre kulturlandskap med innsjøer, skogsterreng og Haldenkanalen som gir fine muligheter for friluftsliv, båttaktiviteter og turer i naturen året rundt. Området har gode adkomstforhold via lokale veier, og Gamleveien fremstår som en lite trafikkert og trygg gate. Det er kort avstand til E18, som gir rask forbindelse mot både Mysen, Askim og videre til Oslo.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er fundamentert på betongsåle. Tilbygget fra 1991 har grunnmur i lettklinkerblokker, mens den eldre delen har grunnmur av betong med sparestein. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Takkonstruksjonen består av saltak og pulttak, tekket med stål-/aluminiumsplater. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilkomst til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991. Vinduer er hovedsakelig eldre trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder. I stuen er det montert en eldre balkongdør med 2-lags glass.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bod, 2 soverom, bad
Kjeller: To uinnredede kjellerrom
Uthus/låvebygning på ca. 50 kvm

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

-Gulv: Parkett, laminat og vinyl.

-Vegger: Tapet og malte plater.

-Himlinger: Himlingsplater.

Kjeller har en åpen murkonstruksjon bestående av lettklinkerblokker på vegger og betongdekke mot grunn. Himlingen har ubehandlet furupanel. Overflater er delvis modernisert på 90 tallet.

Vurdering av avvik, TG 2:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som eldre, men funksjonelt. Innredningen har profilerte, malte trefronter med overskap og åpne hyller. Benkeplaten er i laminat med nedfelt, rund vask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Hvitevarer inkluderer en komfyr med integrert ventilator over, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplaten. Mellom innredningen er det plassert et kjøkkenbord med vindu i enden som slipper inn naturlig lys, mens på gulvet er det lagt vinyl.

- Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem med vannstopper. Dette ble imidlertid ikke et krav før i 2010, ettermontering anbefales.

Vurdering av avvik, TG 2:

Overflater bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Eventuell fornyelse av innredningen anses som et subjektivt tiltak basert på brukers behov og preferanser.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

Ventilatoren er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak:

Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon. Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere for å unngå redusert luftkvalitet og risiko for utilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.

Bad 1.etasje:

Badet er gammelt og ligger i direkte tilknytning til kjøkken og soverom. Rommet har vinylbelegg på gulvet uten varmekabler, malte plater på veggene, samt himlingsplater i taket. Innredningen består av servantskap med dører og tilhørende blandebatteri, høyskap, sideskap med speil og belysning i samme stil. Videre er det montert et gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekilden er en panelovn på vegg. Rommet ventileres gjennom en elektrisk baderomsvifte.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en

normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Da vannrør ikke føres i veggkonstruksjonene, og dusjsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, er det ikke utført hulltaking. Det er imidlertid utført søk etter fukt på tilgjengelige overflater med protimeter MMS2, uten å registrere unormale verdier.

- Søk etter fukt:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søk vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er ikke målt høydeforskjeller i kjeller med bakgrunn i at dette er en grovkjeller med store høydeforskjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

På grunn av konstruksjonenes alder kan det ikke utelukkes at det forekommer skadedyr i trevirket. Bjelkelaget i kjelleren er for øvrig skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. 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.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å overvåke gulvets tilstand og vurdere utbedring av høydeforskjellene dersom det oppstår ytterligere setninger eller skjevheter, for å unngå forverring. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv,

noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Pipe og ildsted:

Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe av ukjent alder og tilstand. Det er montert en eldre (ikke rentbrennende) vedovn i stuen og sotluke på soverommet. Det er lagt et felt med fliser på vegg til venstre for ovnen, men resterende overflater på pipeløpet er malt.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det observeres sprekker i pipens overflatebehandling. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Sprekker i overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensiell brannfare. Videre bør det vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer, svekket konstruksjon og brannsikkerhetsproblemer. Pipehatt bør monteres for å beskytte pipeløpet for vær og vind.

Rom Under Terreng:

Kjelleren har adkomst via en trappestige i tre, gjennom en luke i gulvet i entréen. Kjelleren er utført som en åpen murkonstruksjon, bestående av et dekke i betong og vegger i lettklinkerblokker i påbygget del og betongvegger med sparestein i den gamle delen. Kjelleren er delt inn i to store rom og inneholder en varmtvannsbereder med sluk i gulvet. På deler av himlingen i rommet hvor man går ned til kjelleren er det lagt isopor som fungerer som isolasjon. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik, TG 2:

Kjelleren fremstår for det meste tørr på befaringsdagen, men det er registrert noe kapillært oppsug fra grunnen. Det er observert museaktivitet, og en mus har gått i fellen. Bruk av isopor som isolasjon uten tildekking av gips er ikke anbefalt, da isopor kan avgi farlige gasser ved antennelse og er svært lett antennelig. Det anbefales å benytte godkjente løsninger for isolasjon i slike områder.

Konsekvens/tiltak:

Vegger bør ikke kles inn, men ha en åpen murkonstruksjon slik at veggene får naturlig uttørking, for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader. Tiltak mot museaktivitet bør gjennomføres for å unngå skader på bygningsdeler og redusere risikoen for helsemessige problemer.

Isopor brukt som isolasjon bør tildekkes med godkjent materiale, for eksempel gipsplater, for å redusere brannrisiko og unngå avgassing av helseskadelige stoffer ved eventuell brann.

Krypkjeller:

Det foreligger ingen opplysninger om at boligen har krypkjeller.

Innvendige dører:

Boligen har innvendige profilerte dører i trefiner og finer av varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik, TG 2:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag. Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje eller svelling, spesielt baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade. Dører med normal slitasje kan overvåkes, men svelling i baderomsdør kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

- Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av vannledningene av fagkyndig for å avklare behov for utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er observert irr på rør. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørtilstand.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør av plast med ukjent alder og tilstand. Stakeluku er plassert i kjeller. Lufting av kloakk er avsluttet på loft ved bruk av en durgoverventil.

Vurdering av avvik, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Luftingen er ikke ført ut over tak, men er avsluttet på loftet med en durgoverventil.

Konsekvens/tiltak:

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

Luftingen bør føres ut over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og redusere risiko for lukt og fuktproblemer på loftet.

Ventilasjon:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad hvor tilluften tilføres gjennom spalteåpninger i vinduene og ventiler i vegg.

Varmesentral:

Boligen varmes opp av vedovn og en luft-til-luft varmepumpe i stue. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Varmepumpen er datert med produksjonsår 2007.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen på flere år.

Konsekvens/tiltak:

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

Varmtvannstank:

I kjeller det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2006.

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er påvist at varmtvannstank er 19 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav til godkjent tettesjikt på gulv. Rom med vanninstallasjoner skal ha vanntett gulv og tilfredsstillende avløp eller annen sikker avledning av vann. Bygningssdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring, da berederen står i et rom uten tilfredsstillende tettesjikt på gulv. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader ved eventuell lekkasje. Alder på berederen tilsier også økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til kostbare følgeskader.

Elektrisk anlegg:

TG 3, boligen har et sikringsskap med automatsikringer er plassert i entréen

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Taktekking er ikke besiktiget fra taket på grunn av glatte takplater, noe som gjør det uforsvarlig å bevege seg på tekkingen. Takvinkelen i overgang til overbygd inngangsparti er for liten for denne typen tekking.

Konsekvens/tiltak:

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

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå. Taktekkingens vinkel bør vurderes og eventuelt utbedres for å sikre at tekkingen fungerer som forutsatt, da for liten takvinkel øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av varierende alder og tilstand. Det er montert stigetrinn til pipen og en delvis overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen, som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Videre skal snø, is og smeltevann ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

Snøfangere bør monteres for å hindre fare for snø- og isras mot beferdede områder, samt for å beskytte bygningen og dens konstruksjoner mot skader fra snø, is og smeltevann. Manglende snøfangere øker risikoen for personskade og bygningsskader. Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres, og det bør vurderes utskifting av renner, nedløp og beslag ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Nyere kledning på påbygg fra 1991.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i konstruksjonen og i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt og redusere risikoen for råteskader. Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å forhindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler. Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til

ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt fare for fuktskader i veggkonstruksjonen, samt økt risiko for inntrenging av skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilkomst til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991. Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Vurdering av avvik, TG 2:

Isolasjonsmatter presses enkelte steder opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men dette er i begrenset omfang. Fra loft/kryploft er det påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon av dampsperran. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i takkonstruksjonen, og punktering kan derfor øke risikoen for fuktskader. På grunn av begrenset tilkomst kan det forekomme avvik som ikke lot seg avdekke under kontrollen, det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader, feil og mangler.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre isolasjonen slik at den ikke presser mot undertaket, for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for kondens og fuktskader. Videre bør dampsperran kontrolleres og eventuelt utbedres der det er indikasjoner på punktering, for å hindre at fuktighet trenger inn i takkonstruksjonen og forårsaker skader. På grunn av begrenset tilkomst bør det vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, feil eller mangler.

Vinduer:

Boligen har malte gamle trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder.

Vurdering av avvik, TG 3:

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter. Det er påvist vinduer

med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer som er punkterte bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert inneklime. Vinduer med fukt- og råteskader må utbedres eller erstattes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for sopp- og muggdannelse. Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på vinduene. Kondensering på glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører:

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til terrasse. Alder på dørene er ukjent, men begge fremstår som gamle.

Vurdering av avvik, TG 3:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdør har påvist punktert glassrute. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av balkongdør med punktert glassrute og værslitte karmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak for å utbedre sprekker i treverket og forbedre tetting bør gjennomføres for å unngå varmetap, trekk og ytterligere skade på dørkonstruksjonene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Ved inngangspartiet er det oppført en sydvendt overbygd terrasse på 9 m² med trapp til terreng, mens fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 13 m². Begge terrassene er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke. Terrassekonstruksjonen på vestsiden er fundamentert på påler av gamle lyktestolper med bjelkelag, mens konstruksjonen ved inngangspartiet har pålefundamenter i betong. Under denne konstruksjonen er den gamle trappen, som opprinnelig var oppført i betong synlig. Alder på konstruksjonene er ukjent.

Vurdering av avvik, TG 3:

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 74 cm og tilfredsstiller ikke minimumskravet til høyde på rekkverk. Det påvises værslitt og oppsprukket dekke og rekkverk. Lokale råteskader er påvist i konstruksjoner og rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 m, og rekkverket bør utformes slik at det forhindrer klatring, for å redusere risikoen for fallulykker, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Værslitt og oppsprukket dekke og rekkverk, samt råteskader i konstruksjoner og rekkverk bør utbedres for å sikre konstruksjonens styrke og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt risiko for personskade og kostbare reparasjoner.

Utvendige trapper:

Eiendommen har utvendige trapper i betong som ikke lenger er i bruk. Trappene er ikke tilstandsvurdert, da de ikke lenger benyttes, men det vil være en fordel å få dem fjernet. Trapper fra terrasser er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det påvises værslitt og oppsprukket trevirke, samt lokale råteskader i fundamenter og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke, samt lokale råteskader, bør utbedres ved utskifting eller reparasjon av skadet materiale. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert bæreevne og potensiell fare for personskade ved bruk av trappene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering. Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det observeres grunnmursplast på deler av grunnmuren, som for øvrig stedvis ligger under terreng. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert og manglende fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes å etterse og eventuelt utbedre grunnmursplast, slik at denne ligger over terreng og er korrekt montert. Konsekvensen av mangelfull eller feilmontert grunnmursplast er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av drenering og utvendig fuktsikring. Ved manglende fuktsikring må denne etableres. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen er fundamentert på en betongsåle med grunnmur i lettklinkerblokker ved påbygg og betong med sparestein på gammel del.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et skrånende terreng

Vurdering av avvik, TG 2:

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

Risikoscore 4 indikerer at det foreligger en høy risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør. Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer. Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrengen rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroer vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsroer er av ukjent type og alder. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Oljetank:

Det observeres rør for påfylling av oljetank, men ingen opplysninger om tanken. Det foreligger manglende opplysninger om oljetanken, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand, plassering og eventuell risiko for forurensning.

Konsekvens/tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og opplysninger om oljetanken, herunder alder, type, tilstand og om den er i bruk eller sanert. Manglende informasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for lekkasje, forurensning av grunn og eventuelle pålegg fra myndighetene.

Uthus/låve:

På eiendommen er det oppført et eldre uthus/låvebygg med hems, med et samlet areal på ca. 50 m². Bygget er inndelt i fire rom – oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul og en utedo. Innvendig har oppholdsrommet laminatgulv, vegger med malt panel og himling med plater.

Konstruksjonen er oppført med ringmur i betong, trebjelkelag med stubbegulv, samt partier med betongdekke og grus. Yttervegger består av grovt bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med stål- og aluminiumsplater. På kortsiden av bygget er det vinduer med koblet glass. Bygget har flere porter i tre samt en ytterdør som gir adgang til oppholdsrommet. Det er installert strøm i bygget, med eget sikringskap utstyrt med skrusikringer. Bygget er ikke tilstandsvurdert da det faller utenfor minimumskravet for hva en tilstandsrapport skal omfatte. Takstmannen har gjennomført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert manglende vedlikehold. Bygget fremstår som gammelt og modent for oppgradering, med forekomst av råteskader, sprekker i trevirke og øvrige tegn på slitasje som tilsier behov for vedlikeholdsarbeider. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller egen gårdsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført

radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Diverse

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn 25.07.2024 og feiing 22.04.2025.

Anmerkning: Anbefaler å montere røykvarsler på soverom.

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

Boligen varmes opp av vedovn og en luft-til-luft varmepumpe i stue. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

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 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 36 030

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 18 468,00 kr

Renovasjon 5 500,00 kr

Feiing 522,75 kr

Vann 11 539,08 kr

Sum 36 029,83 kr

Eiendomsskatt

Kr 4 021

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 474 980

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 899 921

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 91, bruksnummer 46 i Marker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/91/46:

03.07.1944 - Dokumentnr: 400676 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:91 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 331322 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:91 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 834667 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:91 Bnr:46

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bygg.

Tilbygg til bolig er byggemeldt i 1991 og 2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Id 19920001, Gang- og sykkelsti langs RV.21 - Plantype Eldre

reguleringsplan - Ikrafttredelse 01.12.1992

Kommuneplan: Id 200501, Marker kommune 2005-2017 -Plantype Kommuneplanens

arealdel - Status Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse 22.11.2005

Kommunedelplan: Id 2007001, Ørje 2007-2019 - Ikrafttredelse 18.12.2007

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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.

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

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (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 (valgfritt))

50 140 (Omkostninger totalt)

67 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 017 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 840 (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 50 140

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. 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 vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

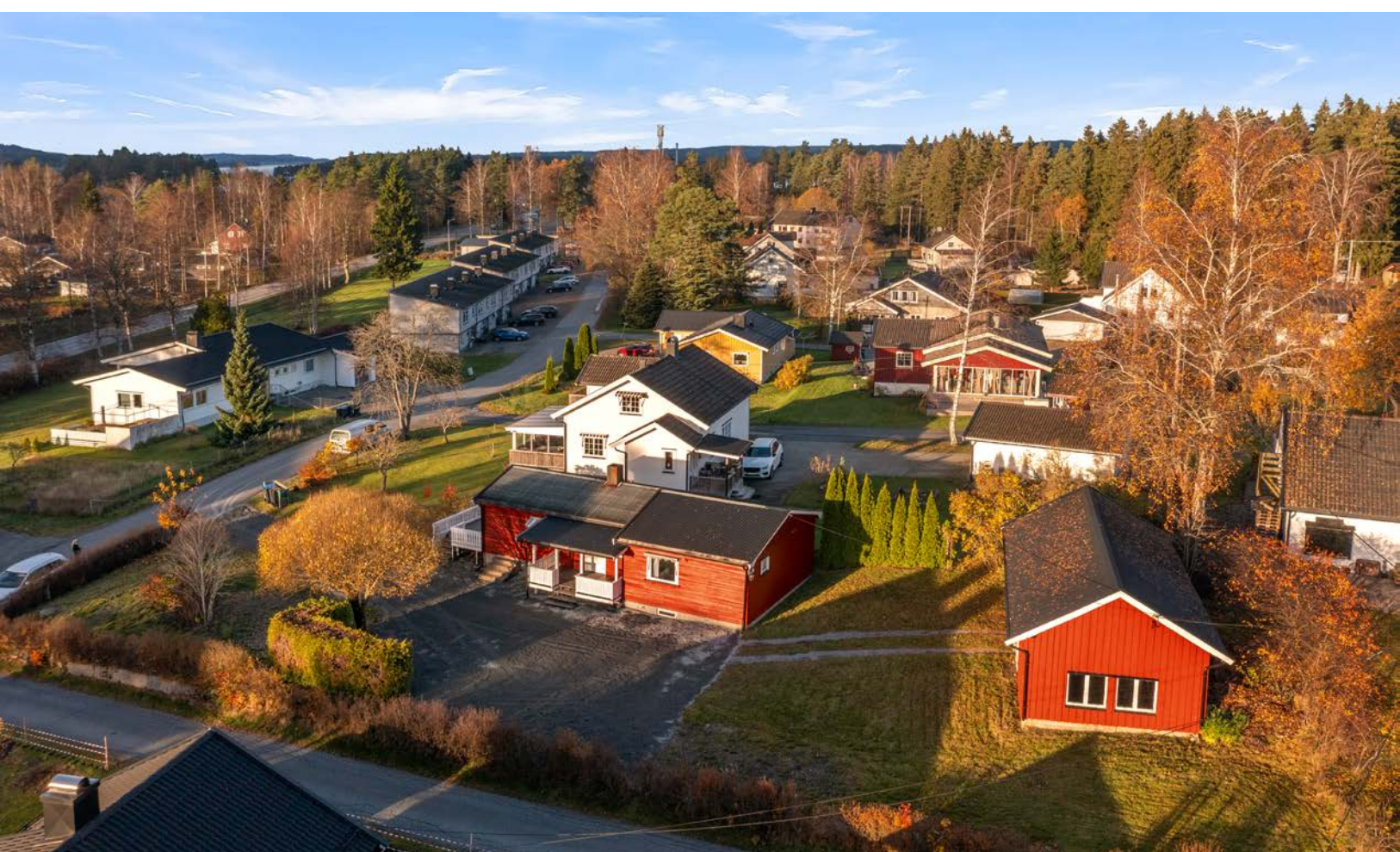
Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

vOppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.11.2025







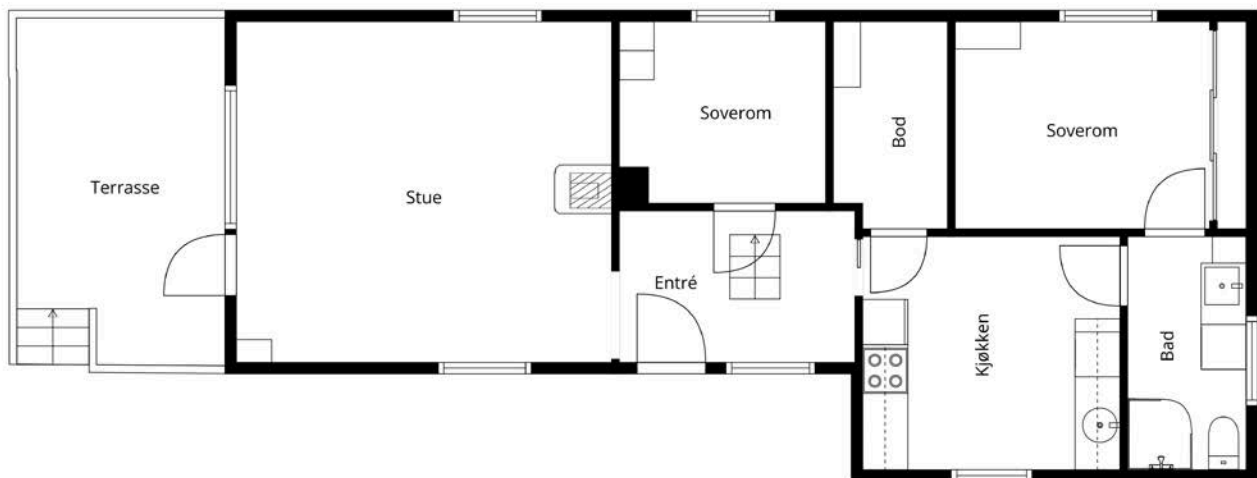


FOTO
etetera

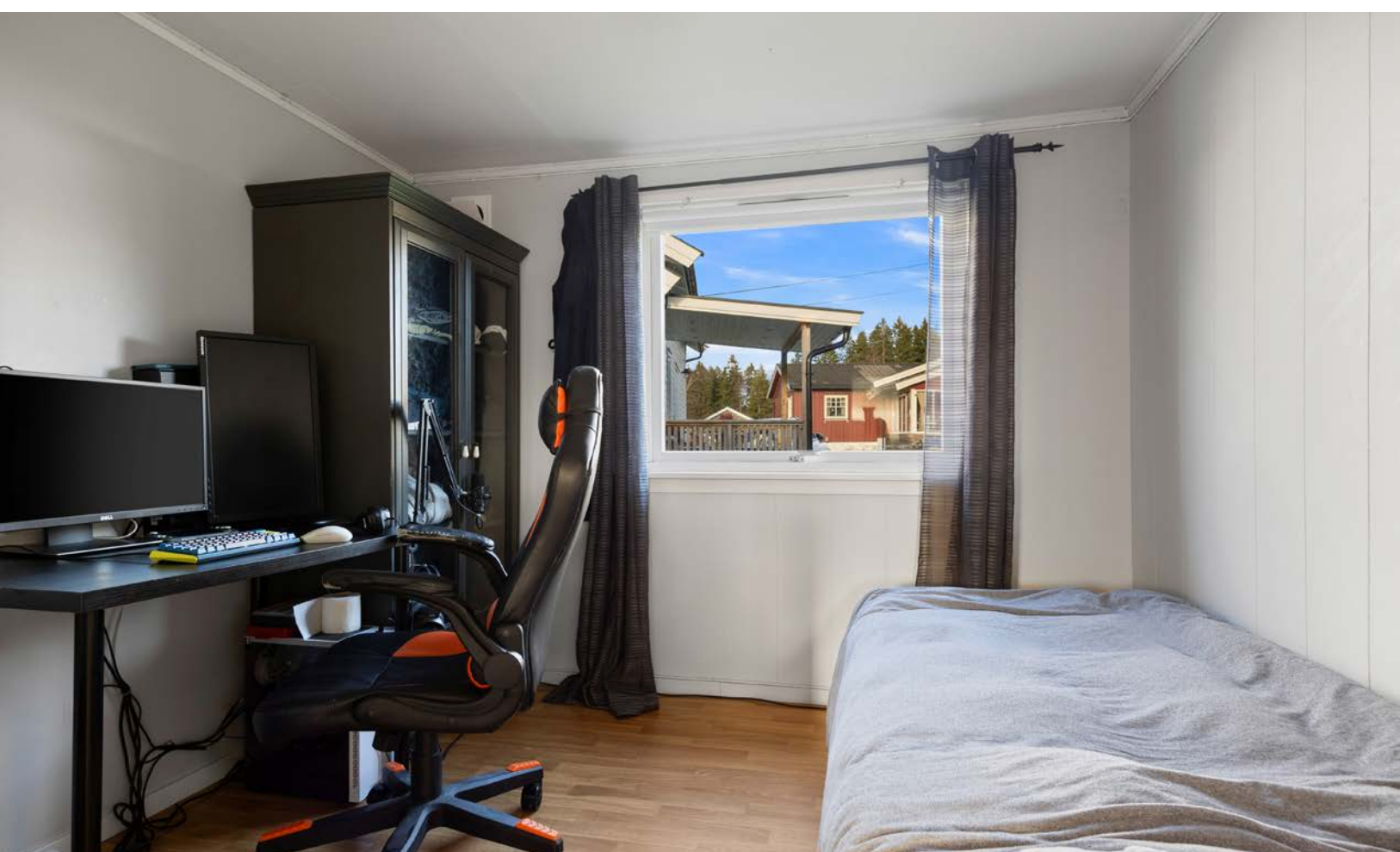
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.





















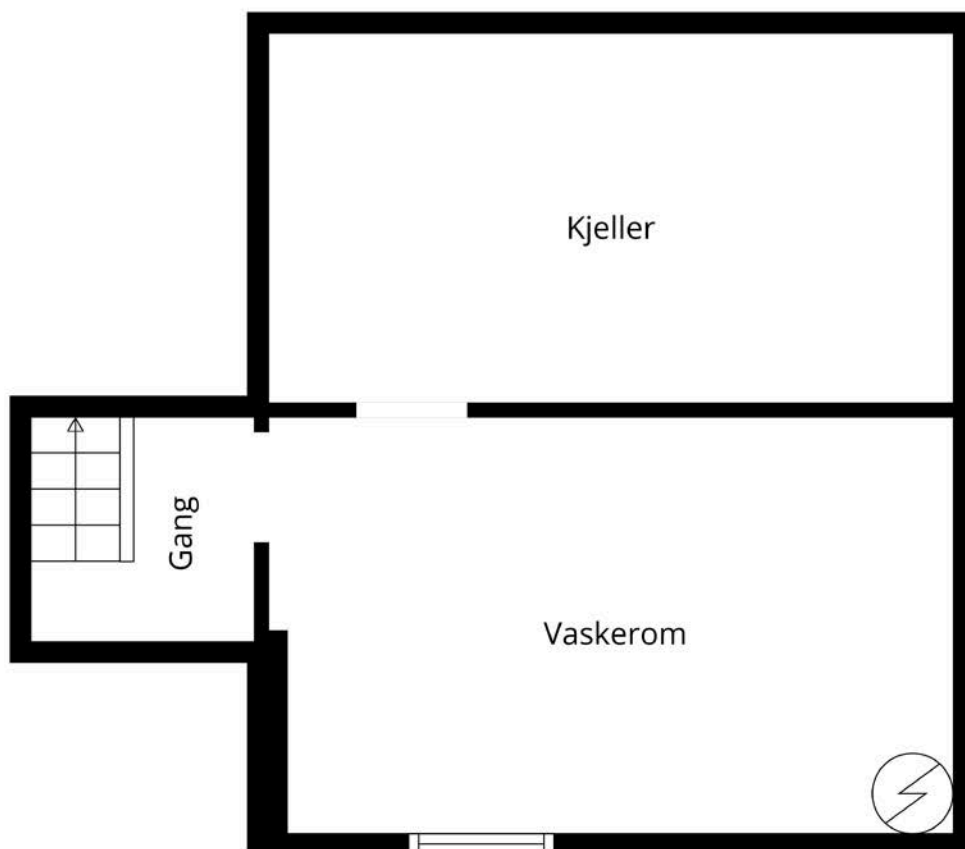


FOTO
etetera

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





FOTO
etetera

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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamleveien 29, 1870 ØRJE



MARKER kommune



gnr. 91, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 21049-1812

Referansenummer: DQ1721

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig opprinnelig oppført på 1930-tallet, med tilbygg fra 1991.

Boligen har et samlet bruksareal (BRA-i) på ca. 101 m² og er oppført over én hovedetasje med tilhørende kjeller.

Planløsning og rominndeling:

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Kjelleren har adkomst via luke i gulvet og består av to uinnredede rom i åpen murkonstruksjon. Varmtvannsbereider er plassert i det ene rommet, som også har sluk i gulvet.

Boligen har to terrasser med et samlet areal på ca. 22 m². Disse er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Bygningmessig beskrivelse:

Bygget er fundamentert på betongsåle. Tilbygget fra 1991 har grunnmur i lettklinkerblokker, mens den eldre delen har grunnmur av betong med sparestein. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Takkonstruksjonen består av saltak og pulttak, tekket med stål-/aluminiumsplater. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilknytning til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991.

Vinduer er hovedsakelig eldre trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder. I stuen er det montert en eldre balkongdør med 2-lags glass.

Uthus/låvebygg:

På eiendommen står et eldre uthus/låvebygg med hems, med et samlet areal på ca. 50 m². Bygget er inndelt i fire rom: oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul og utedo. Konstruksjonen fremstår som eldre og preget av manglende vedlikehold. Det er observert råteskader, sprekker i trevirke og øvrige tegn på slitasje som tilsier behov for omfattende oppgradering og vedlikeholdsarbeider.

Vurdering:

Eiendommen fremstår med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det er påvist råteskader, punkterte glassruter og utdatert bad.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder. Besiktigelse fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av varierende alder og tilstand. Det er montert stigetrinn til pipen og en delvis overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nyere kledning på påbygg fra 1991.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilknytning til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991.

Boligen har malte gamle trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder. Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til terrasse.

Alder på dørene er ukjent, men begge fremstår som gamle.

Ved inngangspartiet er det oppført en sydvendt overbygd terrasse på 9 m² med trapp til terreng, mens fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 13 m².

Begge terrassene er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

Terrassekonstruksjonen på vestsiden er fundamentert på påler av gamle lyktestolper med bjelkelag, mens konstruksjonen ved inngangspartiet har pålefundamenter i betong.

Under denne konstruksjonen er den gamle trappen, som opprinnelig var oppført i betong synlig.

Alder på konstruksjonene er ukjent.

Eiendommen har utvendige trapper i betong som ikke lenger er i bruk.

Trappene er ikke tilstandsvurdert, da de ikke lenger benyttes, men det vil være en fordel å få dem fjernet.

Trapper fra terrasser er oppført i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Parkett, laminat og vinyl.
- Vegger: Tapet og malte plater.
- Himlinger: Himlingsplater.

Kjeller har en åpen murkonstruksjon bestående av lettklinkerblokker på vegger og betongdekke mot grunn. Himlingen har ubehandlet furupanel.

*Overflater er delvis modernisert på 90 tallet.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag.

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er ikke målt høydeforskjeller i kjeller med bakgrunn i at dette er en grovkjeller med store høydeforskjeller. Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe av ukjent alder og tilstand. Det er montert en eldre (ikke rentbrennende) vedovn i stuen og sotluke på soverommet. Det er lagt et felt med fliser på vegg til venstre for ovnen, men resterende overflater på pipeløpet er malt.

*Indre Østfold brann og redning IKS gjennomførte tilsyn 22.04.2025, uten registrerte avvik. Kjelleren har adkomst via en trappestige i tre, gjennom en luke i gulvet i entréen.

Kjelleren er utført som en åpen murkonstruksjon, bestående av et dekke i betong og vegger i lettklinkerblokker i påbygget del og betongvegger med sparestein i den gamle delen.

Kjelleren er delt inn i to store rom og inneholder en varmtvannsbereder med sluk i gulvet.

På deler av himlingen i rommet hvor man går ned til kjelleren er det lagt isopor som fungerer som isolasjon.

Det foreligger ingen opplysninger om at boligen har krypkjeller. Boligen har innvendige profilerte dører i trefiner og finer av varierende alder og tilstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er gammelt og ligger i direkte tilknytning til kjøkken og soverom.

Rommet har vinylbelegg på gulvet uten varmekabler, malte plater på veggene, samt himlingsplater i taket.

Innredningen består av servantskap med dører og tilhørende blandebatteri, høyskap, sideskap med speil og belysning i samme stil.

Videre er det montert et gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekilden er en panelovn på vegg. Rommet ventileres gjennom en elektrisk baderomsvifte. Da vannrør ikke føres i veggkonstruksjonene, og dusjsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, er det ikke utført hulltaking. Det er imidlertid utført søk etter fukt på tilgjengelige overflater med protimeter MMS2, uten å registrere unormale verdier.

*Søk etter fukt:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegg uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte måleverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt

fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søk vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som eldre, men funksjonelt.

Innredningen har profilerte, malte trefronter med overskap og åpne hyller. Benkeplaten er i laminat med nedfelt, rund vask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Hvitevarer inkluderer en komfyr med integrert ventilator over, kjøøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplaten.

Mellom innredningen er det plassert et kjøkkenbord med vindu i enden som slipper inn naturlig lys, mens på gulvet er det lagt vinyl.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem med vannstopper. Dette ble imidlertid ikke et krav før i 2010, ettermontering anbefales. Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen har avløpsrør av plast med ukjent alder og tilstand. Stakeluku er plassert i kjeller. Lufting av kloakk er avsluttet på loft ved bruk av en durgoventil. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad hvor tilluften tilføres gjennom spalteåpninger i vinduene og ventiler i vegg. Boligen varmes opp av vedovn og en luft-til-luft varmepumpe i stue. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Varmepumpen er datert med produksjonsår 2007. I kjeller det det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2006.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang. Boligen har et sikringsskap med automatsikringer er plassert i entréen

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

*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

Beskrivelse av eiendommen

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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand. Boligen er fundamentert på en betongsåle med grunnmur i lettklinkerblokker ved påbygg og betong med sparestein på gammel del. Eiendommen ligger i et skrånende terreng. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I Det observeres rør for påfylling av oljetank, men ingen opplysninger om tanken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

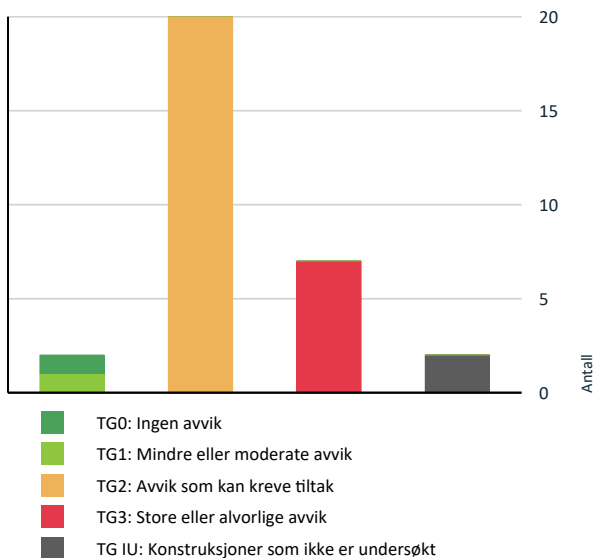
Uthus/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

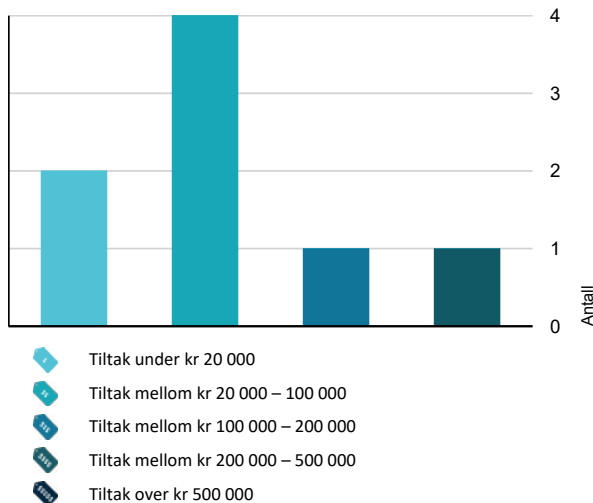
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1991	Påbygg	Kjøkken, bod, bad og soverom
------	--------	------------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med stål/aluminiumsplater av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Takteking er ikke besiktiget fra taket på grunn av glatte takplater, noe som gjør det uforsvarlig å bevege seg på tekkingen.

Takvinkelen i overgang til overbygd inngangsparti er for liten for denne typen tekking.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå.

Taktekingens vinkel bør vurderes og eventuelt utbedres for å sikre at tekkingen fungerer som forutsatt, da for liten takvinkel øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av varierende alder og tilstand. Det er montert stigetrinn til pipen og en delvis overtrukket

Tilstandsrapport

pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen, som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Videre skal snø, is og smeltevann ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres for å hindre fare for snø- og isras mot beferdede områder, samt for å beskytte bygningen og dens konstruksjoner mot skader fra snø, is og smeltevann. Manglende snøfangere øker risikoen for personskade og bygningsskader.

Punktvis lekkasjer i takrenner bør utbedres, og det bør vurderes utskifting av renner, nedløp og beslag ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Nyere kledning på påbygg fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i konstruksjonen og i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt og redusere risikoen for råteskader.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å forhindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler.

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt fare for fuktskader i veggkonstruksjonen, samt økt risiko for inntrenging av skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel, isolert med isolasjonsplater og blåseisolasjon. Tilkomst til loftet skjer via luke plassert i gavlveggen på tilbygget fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presses enkelte steder opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men dette er i begrenset omfang.

Fra loft/kryploft er det påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon av dampsperran. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i takkonstruksjonen, og punktering kan derfor øke risikoen for fuktskader.

På grunn av begrenset tilkomst kan det forekomme avvik som ikke lot seg avdekke under kontrollen, det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader, feil og mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre isolasjonen slik at den ikke presser mot undertaket, for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Videre bør dampsperran kontrolleres og eventuelt utbedres der det er indikasjoner på punktering, for å hindre at fuktighet trenger inn i takkonstruksjonen og forårsaker skader.

På grunn av begrenset tilkomst bør det vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, feil eller mangler.

Tilstandsrapport



Vinduer

Boligen har malte gamle trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er punkterte bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert innneklima.

Vinduer med fukt- og råteskader må utbedres eller erstattes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for sopp- og muggdannelse.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på vinduene.

Kondensering på glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til terrasse. Alder på dørene er ukjent, men begge fremstår som gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør har påvist punktert glassrute.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av balkongdør med punktert glassrute og værslitte karmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak for å utbedre sprekker i treverket og forbedre tetting bør gjennomføres for å unngå varmetap, trekk og ytterligere skade på dørkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det oppført en sydvendt overbygd terrasse på 9 m² med trapp til terreng, mens fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på 13 m².

Begge terrassene er oppført i en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

Terrassekonstruksjonen på vestsiden er fundamentert på påler av gamle lyktestolper med bjelkelag, mens konstruksjonen ved inngangspartiet har pålefundamenter i betong.

Under denne konstruksjonen er den gamle trappen, som opprinnelig var oppført i betong synlig.

Alder på konstruksjonene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres.

Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 74 cm og tilfredsstiller ikke minimumskravet til høyde på rekkverk.

Det påvises værslitt og oppsprukket dekke og rekkverk.

Lokale råteskader er påvist i konstruksjoner og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkhøyden bør økes til minimum 1,0 m, og rekkverket bør utformes slik at det forhindrer klatring, for å redusere risikoen for fallulykker, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Værslitt og oppsprukket dekke og rekkverk, samt råteskader i konstruksjoner og rekkverk bør utbedres for å sikre konstruksjonens styrke og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt risiko for personskade og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Eiendommen har utvendige trapper i betong som ikke lenger er i bruk.

Trappene er ikke tilstandsvurdert, da de ikke lenger benyttes, men det vil være en fordel å få dem fjernet.

Trapper fra terrasser er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises værslitt og oppsprukket trevirke, samt lokale råteskader i fundamenter og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke, samt lokale råteskader, bør utbedres ved utskifting eller reparasjon av skadet materiale.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert bæreevne og potensiell fare for personskade ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Parkett, laminat og vinyl.
- Vegger: Tapet og malte plater.
- Himlinger: Himlingsplater.

Kjeller har en åpen murkonstruksjon bestående av lettklinkerblokker på vegger og betongdekke mot grunn. Himlingen har ubehandlet furupanel.

*Overflater er delvis modernisert på 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er ikke målt høydeforskjeller i kjeller med bakgrunn i at dette er en grovkjeller med store høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På grunn av konstruksjonenes alder kan det ikke utelukkes at det forekommer skadedyr i trevirket. Bjelkelaget i kjelleren er for øvrig skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke gulvets tilstand og vurdere utbedring av høydeforskjellene dersom det oppstår ytterligere setninger eller skjevheter, for å unngå forverring.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

TG 2 Pipe og ildsted

Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe av ukjent alder og tilstand. Det er montert en eldre (ikke rentbrennende) vedovn i stuen og sotluke på soverommet.

Det er lagt et felt med fliser på vegg til venstre for ovnen, men resterende overflater på pipeløpet er malt.

*Indre Østfold brann og redning IKS gjennomførte tilsyn 22.04.2025, uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres sprekker i pipens overflatebehandling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensiell brannfare.

Videre bør det vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer, svekket konstruksjon og brannsikkerhetsproblemer.

Pipehatt bør monteres for å beskytte pipeløpet for vær og vind.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har adkomst via en trappestige i tre, gjennom en luke i gulvet i entréen.

Kjelleren er utført som en åpen murkonstruksjon, bestående av et dekke i betong og vegger i lettklinkerblokker i påbygget del og betongvegger med sparestein i den gamle delen.

Kjelleren er delt inn i to store rom og inneholder en varmtvannsbereder med sluk i gulvet.

På deler av himlingen i rommet hvor man går ned til kjelleren er det lagt isopor som fungerer som isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren fremstår for det meste tørr på befaringsdagen, men det er registrert noe kapillært oppsug fra grunnen.

Det er observert museaktivitet, og en mus har gått i fellen.

Bruk av isopor som isolasjon uten tildekking av gips er ikke anbefalt, da isopor kan avgi farlige gasser ved antennelse og er svært lett antennelig. Det anbefales å benytte godkjente løsninger for isolasjon i slike områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør ikke kles inn, men ha en åpen murkonstruksjon slik at veggene får naturlig uttørring, for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Tiltak mot museaktivitet bør gjennomføres for å unngå skader på bygningsdeler og redusere risikoen for helsemessige problemer.

Isopor brukt som isolasjon bør tildekkes med godkjent materiale, for eksempel gipsplater, for å redusere brannrisiko og unngå avgassing av helseskadelige stoffer ved eventuell brann.

TG IU Kryp kjeller

Det foreligger ingen opplysninger om at boligen har kryp kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte dører i trefiner og finer av varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje eller svelling, spesielt baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade.

Dører med normal slitasje kan overvåkes, men svelling i baderomsdør kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er gammelt og ligger i direkte tilknytning til kjøkken og soverom.

Rommet har vinylbelegg på gulvet uten varmekabler, malte plater på veggene, samt himlingsplater i taket.

Innredningen består av servantskap med dører og tilhørende blandebatteri, høyskap, sideskap med speil og belysning i samme stil.

Videre er det montert et gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekilden er en panelovn på vegg. Rommet ventileres gjennom en elektrisk baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da vannrør ikke føres i veggkonstruksjonene, og dusjsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning, er det ikke utført hulltaking. Det er imidlertid utført søk etter fukt på tilgjengelige overflater med protimeter MMS2, uten å registrere unormale verdier.

*Søk etter fukt:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegg uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår som eldre, men funksjonelt.

Innredningen har profilerte, malte trefronter med overskap og åpne hyller. Benkeplaten er i laminat med nedfelt, rund vask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

Hvitevarer inkluderer en komfyr med integrert ventilator over, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplaten.

Mellom innredningen er det plassert et kjøkkenbord med vindu i enden som slipper inn naturlig lys, mens på gulvet er det lagt vinyl.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikringssystem med vannstopper. Dette ble imidlertid ikke et krav før i 2010, ettermontering anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell fornyelse av innredningen anses som et subjektivt tiltak basert på brukers behov og preferanser.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder.

Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon.

Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere for å unngå redusert luftkvalitet og risiko for utilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran og vannmåler er plassert kjeller.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av vannledningene av fagkyndig for å avklare behov for utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er observert irr på rør.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av svekket rørtilstand.

Tilstandsrapport



TG 2 **Avløpsrør**

Boligen har avløpsrør av plast med ukjent alder og tilstand. Stakeluken er plassert i kjeller. Lufting av kloakk er avsluttet på loft ved bruk av en durgovertil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Luftingen er ikke ført ut over tak, men er avsluttet på loftet med en durgovertil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Luftingen bør føres ut over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og redusere risiko for lukt og fuktproblemer på loftet.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad hvor tilluften tilføres gjennom spalteåpninger i vinduene og ventiler i vegg.

TG 2 **Varmesentral**

Boligen varmes opp av vedovn og en luft-til-luft varmepumpe i stue. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Varmepumpen er datert med produksjonsår 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen på flere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

TG 2 **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

I kjeller det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2006.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er 19 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav til godkjent tettesjikt på gulv.

Rom med vanninstallasjoner skal ha vanntett gulv og tilfredsstillende avløp eller annen sikker avledning av vann.

Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring, da berederen står i et rom uten tilfredsstillende tettesjikt på gulv.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på berederen tilsier også økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til kostbare følgeskader.

TO 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.

Boligen har et sikringskap med automatsikringer er plassert i entréen

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

*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.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 Bereder var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg). Erfaringene viser at det ofte oppstår varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for stor belastning over lang tid. På bakgrunn av dette anbefales det at varmtvannsberedere har fast tilkobling til det elektriske anlegget - fortrinnsvis med servicebryter.

Boligen har stikkontakter uten jording.

Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter.

Kabel mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28.

PR-kabel må beskyttes mot mekanisk skade. I tillegg må den festes forskriftsmessig.

Kursfortegnelse er mangelfull.

Manglende samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning ved skade. Stikkontakter er uten jordtilkobling.

Med bakgrunn i påviste forhold og alder på anlegget, samt manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2 utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 5 000–7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

En elkontroll etter NEK 405-2 (ofte kalt en utvidet el-kontroll) er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget i en bolig eller bygning.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 405-2.

Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert i henhold til NEK 405-2.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

0–50 m²: kr 4.000,-

50–100 m²: kr 5.500,-

100–200 m²: kr 6.500,-

200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat.

For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk: Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Kostnadsestimat: Under 20 000



ermiske skader

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres grunnmursplast på deler av grunnmuren, som for øvrig stedvis ligger under terreng.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert og manglende fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterse og eventuelt utbedre grunnmursplast, slik at denne ligger over terreng og er korrekt montert.

Konsekvensen av mangelfull eller feilmontert grunnmursplast er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av drenering og utvendig fuktsikring.

Ved manglende fuktsikring må denne etableres. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på en betongsåle med grunnmur i lettklinkerblokker ved påbygg og betong med sparestein på gammel del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader og redusert bæreevne over tid.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risikoscore 4 indikerer at det foreligger en høy risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer.

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroer vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det observeres rør for påfylling av oljetank, men ingen opplysninger om tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger manglende opplysninger om oljetanken, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand, plassering og eventuell risiko for forurensning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon og opplysninger om oljetanken, herunder alder, type, tilstand og om den er i bruk eller sanert. Manglende informasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for lekkasje, forurensning av grunn og eventuelle pålegg fra myndighetene.

Bygninger på eiendommen

Uthus/låve

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført et eldre uthus/låvebygg med hems, med et samlet areal på ca. 50 m².

Bygget er inndelt i fire rom – oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul og en utedo.

Innvendig har oppholdsrommet laminatgulv, vegger med malt panel og himling med plater.

Konstruksjonen er oppført med ringmur i betong, trebjelkelag med stubbegulv, samt partier med betongdekke og grus. Yttervegger består av grovt bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak teknet med stål- og aluminiumsplater. På kortsiden av bygget er det vinduer med koblet glass.

Bygget har flere porter i tre samt en ytterdør som gir adgang til oppholdsrommet. Det er installert strøm i bygget, med eget sikringsskap utstyrt med skrusikringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert da det faller utenfor minimumskravet for hva en tilstandsrapport skal omfatte. Takstmannen har gjennomført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det er registrert manglende vedlikehold.

Bygget fremstår som gammelt og modent for oppgradering, med forekomst av råteskader, sprekker i trevirke og øvrige tegn på slitasje som tilsier behov for vedlikeholdsarbeider.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht 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

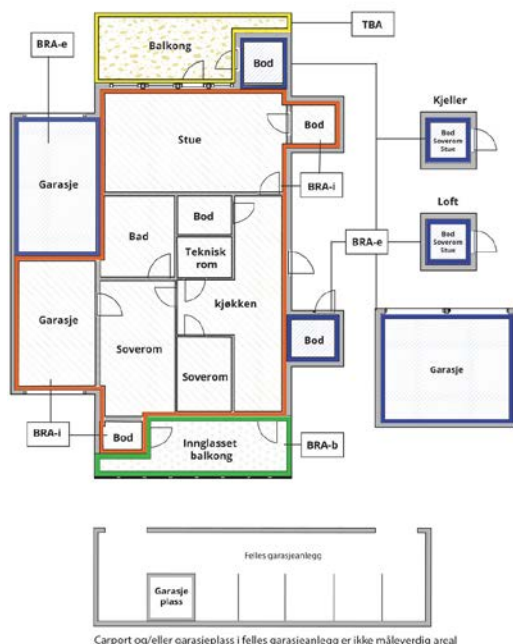
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	22
Kjeller	32			32	
SUM	101				22
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, stue, kjøkken, bod, 2 soverom, bad		
Kjeller	To uinnredede kjellerrom		

Kommentar

Høyde under tak i stuen ble målt til 207cm, mens høyden under tak i kjeller ble målt til mellom 195-198cm. Rommet man kommer ned til fra luken i gulvet, ble målt til 173 cm og er under kravet til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksisterer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleren har rom med takhøyde under 2,0 meter og små vindusflater, og er derfor ikke godkjent som hoveddel. For boliger som ble omsøkt eller oppført før 2011, gjelder lempede krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene i kjelleren er opprinnelig godkjent som sekundære arealer. Ved bruksendring kan takhøyde ned til 2,0 meter aksepteres, forutsatt at lys- og rømningsforhold tilfredsstiller gjeldende krav. Rømningsvindu må da ha fri åpning med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m, hvor summen av høyde og bredde er minst 1,5 m.

Uthus/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
1.etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. etasje		Oppholdsrom, garasje, bod/vedskjul, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Christian Amundsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	91	46		0	956.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gamleveien 29							
Hjemmelshaver Klund Leif Thorvald							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde langs Gamleveien i Ørje, Marker kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, og har et trivelig og familievennlig preg. Beliggenheten gir kort vei til sentrum av Ørje, hvor man finner dagligvarebutikker, kaféer, spisesteder, servicetilbud og øvrig handel. Det er gangavstand til både skole, barnehage og idrettsanlegg, samt gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Ørje er kjent for sitt vakre kulturlandskap med innsjøer, skogsterreng og Haldenkanalen som gir fine muligheter for friluftsliv, båttaktiviteter og turer i naturen året rundt. Området har gode adkomstforhold via lokale veier, og Gamleveien fremstår som en lite trafikkert og trygg gate. Det er kort avstand til E18, som gir rask forbindelse mot både Mysen, Askim og videre til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en solrik og opparbeidet tomt i et rolig og etablert boligområde. Tomten har en helning mot sør, noe som gir gode lys- og solforhold gjennom store deler av dagen. Gårdsplassen er gruslagt og fremstår som funksjonell med god plass til parkering. På eiendommen står et eldre uthus/låvebygg som benyttes til oppbevaring.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Eksisterer Ikke		Nei
Meglerpakke/kommunalinno			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/DQ1721>

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.	
1113250226	

Selger 1 navn
Leif Thorvald Klund

Gateadresse	
Gamleveien 29	

Poststed	Postnr
ØRJE	1870

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250226

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Sprekk i grunnmur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loft

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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, tømmerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Maling

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: 1113250226

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: 1113250226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Klund	a1a1f322afbaaa6f02ca3b7 edbdfa6fa6f3d15ed	15.10.2025 22:03:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250226

- 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>

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Marker KNR 3122 GNR 91 BNR 46 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

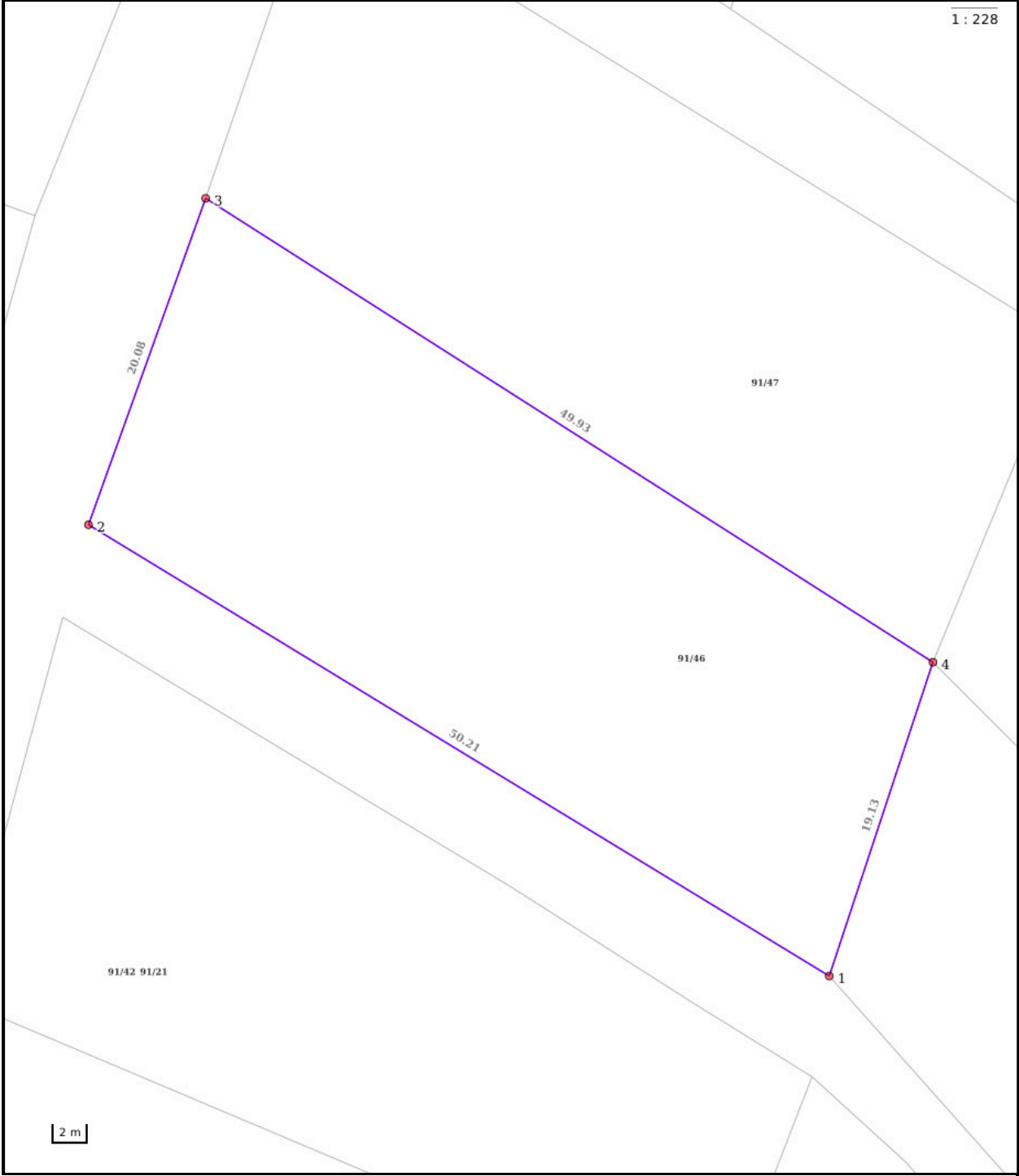
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 956,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 586,06	650 858,11	50,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 595 608,22	650 813,06	20,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 595 627,65	650 818,11	49,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 595 604,69	650 862,45	19,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 3122 Marker
Eiendom: 3122/91/46/0/0

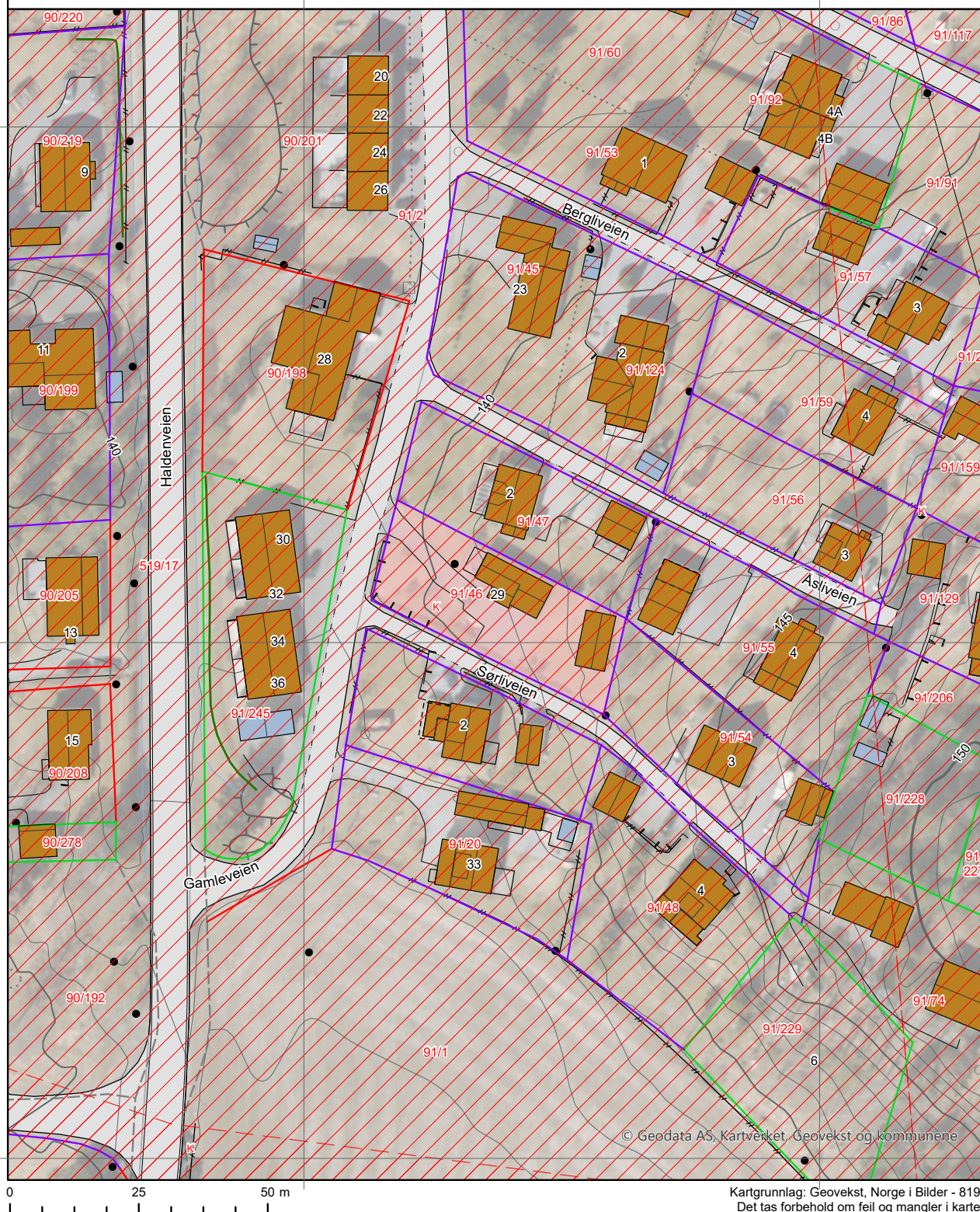
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.10.2025



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

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	- - - Fiktiv grens
— Skissenøyaktighet eller uvisst	- - - Teigdelelinj
— Omtvistet grense	- - - Punktbeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.10.2025



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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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

Nabolagsprofil

Gamleveien 29 - Nabolaget Ørje - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Marker skole	11 min	0.9 km
Linje 309, 310, 418, 474, 475, 631		
Mysen stasjon	26 min	25.5 km
Linje R22		
Oslo Gardermoen	1 t 36 min	

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	11 min	1 km
361 elever, 21 klasser		
Mysen videregående skole	26 min	25.3 km
800 elever, 50 klasser		
Askim videregående skole	31 min	36.4 km
850 elever, 47 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Trollhaugen Barnehage Marker Kom...	8 min
Markerhallen Marker	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

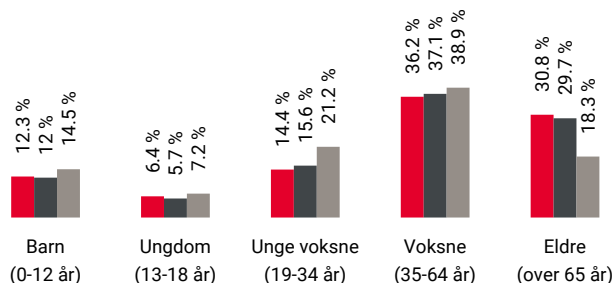
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørje	1 449	760
Ørje	2 054	1 077
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollhaugen barnehage (1-5 år)	8 min
65 barn	0.7 km
Tussilago barnehage (0-5 år)	15 min
50 barn	1.3 km
Øymark barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	6.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Ørje	13 min
Søndagsåpent	1.1 km
Coop Extra Ørje	13 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Ørje Tennisbane 5 min 0.5 km

Ørje Stadion - Marker kunstgressbane 8 min 0.7 km

Family Sports Club Ørje 13 min

Boligmasse



60% enebolig
10% rekkehus
11% blokk
19% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

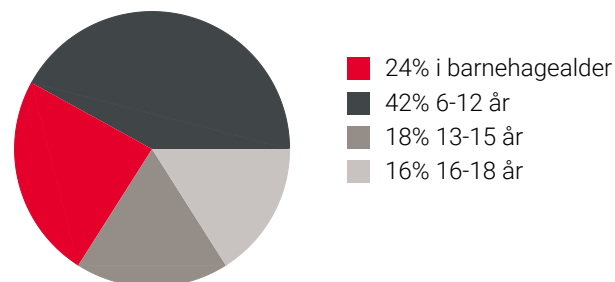
24 min



Vitusapotek Ørje

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



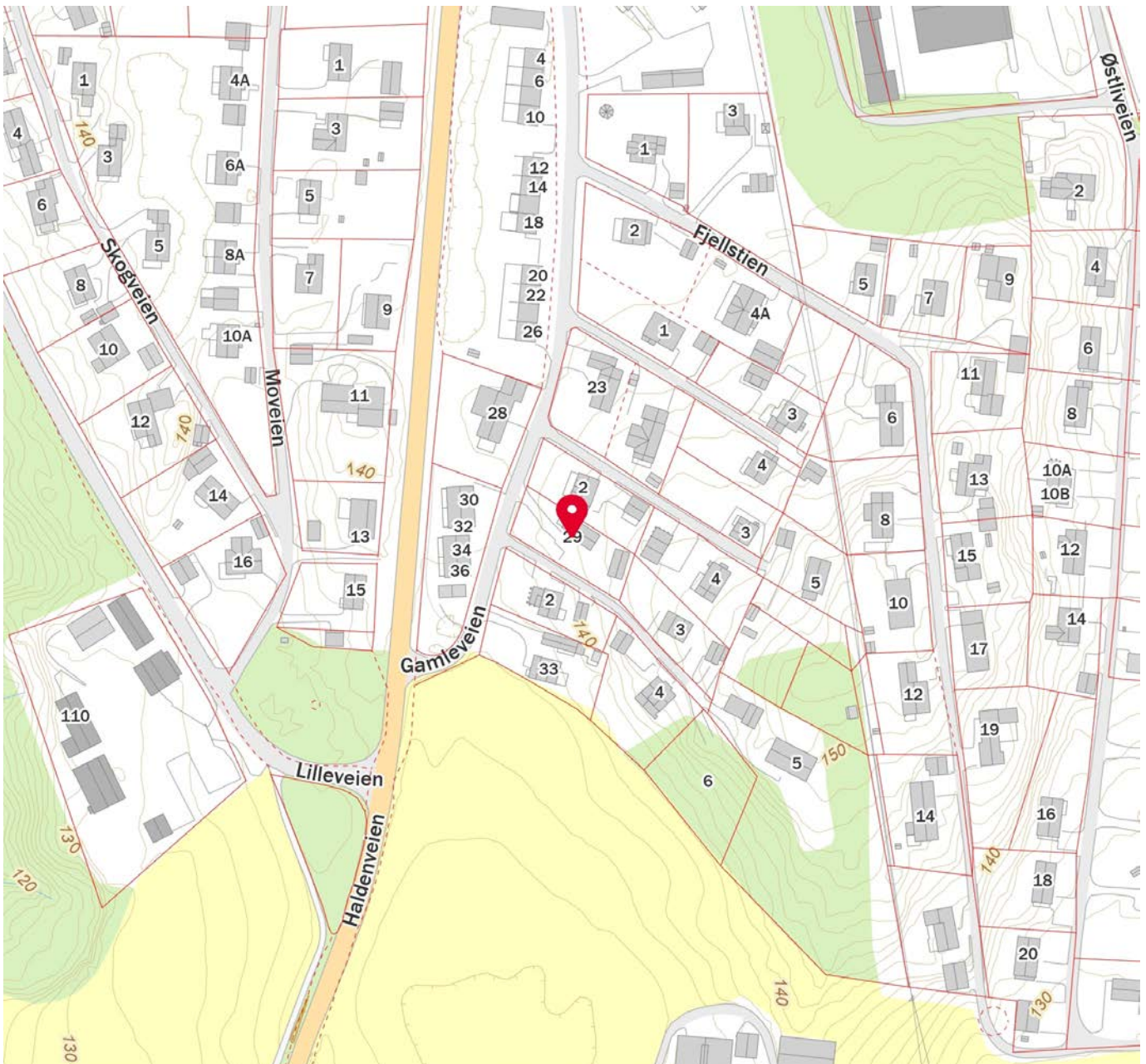
0%

50%

Ørje
Ørje
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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: Gamleveien 29
1870 ØRJE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre