PRIVATMEGLEREN

EIKELIVEIEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Eikeliveien 19

1870 Ørje

Gnr: **86** Bnr: **131**



Bygningssakkyndig
Magne Lindhjem

Rapport kode: *893913*
Opprettet: *14.04.2026*
Utskrift: *15.04.2026*

Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373
Adresse: Mørkfossveien 133
1860 Trøgstad
E-post: magne@smaatakst.no
Telefon: 95001069

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Magne Lindhjem

Bygningssakkyndig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skade, skjønn, verdi og tilstandsanalyse av bolig og næringseiendom.
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Mer enn 20 års erfaring fra bygging, tilstandsanalyse og vedlikehold av boliger.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av NITO
TAKSTNETTVERK FOR INGENIØRER

Mesterbrev er en lovbeskyttet tittel for håndverkere som tar høyere yrkesfaglig utdanning. Mestermerket er mønsterbeskyttet. Det er kun registrerte, aktive mestere som har rett til å benytte merket i næringsvirksomhet.

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool
Sertifisert for naturskade

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133, 1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069

Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommunekart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.
Egenerklæringsskjemaet er snart to år gammelt (12.05.2024), og det kan ha oppstått endringer siden utfylling. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan ha vesentlig betydning. Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar.
Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

EGNE FORUTSETNINGER:
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Ingen hindringer på befaringsdagen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Selveier Enebolig

TG 0
1 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Garasjerom

Bad
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Andre rom (eksklusive spesialrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Andre rom (eksklusive spesialrom) - TEKNISK ROM
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

TG 2
15 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører
- Innerdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger

Kjøkken
- Vindusforing over vask.

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
5 stk

Grunnmur og fundamenter
Fundamenter

Yttervegg
Konstruksjon

Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Andre rom (eksklusive spesialrom)
Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, mot kald sone

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannbåren varme

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

LITT OM BYGGEMETODEN
Grunn og fundamenter, generelt: Fjell i området. Tradisjonell småhus fundamentering.
Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunn.
Vegger mot grunn: Kant forsterkede isolerte Ringmurselementer.
Frittbærende dekker: Etasjeskiller i betong.
Yttervegger: Isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med panel.
Takkonstruksjoner: Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkeplan.
Vinduer: Karmer og rammer i tre. 3- lags energiglass.
Ytterdører og porter: Svart ytterdør med glass. Heve skyvedør med glass.
Innvendige dører: Hvite profilerte innerdører.
Balkonger, terrasser ol.: Veranda på ca. 27 m2.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.: Stålpipe. Peisovn.

Kjeller/garasjerom: Støpt betongplate. Gips på vegger og panel i himling. Motoriserte leddporter i aluminium. Dør i aluminium.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).
GULV
Gulv med fliser og laminat.

VEGGER
Vegger med smartpanelplater og wall to paint plater.

TAK/HIMLING.
Himlinger med smartpanel. Panel i garasjetaket.

INNREDNING.
BAD:
Flislagte vegger og smartpanel i himling. 4 downlights i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er foretatt kontroll av fallforhold mot sluk. Fallforhold er tilfredsstillende. Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse fra utbygger. Sanitærutstyr som servant på skap med hvite glatte fronter, skap med speil, gulvstående toalett og dusjhjørne. Avtrekk via balansert ventilasjon.

VASKEROM:
Gulv: Vinylbelegg på gulvet og vannbåren varme til oppvarming. Det er foretatt kontroll av fallforhold mot sluk. Fallforhold er tilfredsstillende. Det er malt gips på vegger og smartpanel i himling. Plastsluk og synlig vinylbelegg som membran. Utstyr som rustfri kum, laminert benkeplate, skap med glatte hvite fronter og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning i praktisk L-form med grå glatte fronter. Innredningen er bestående av benkeskap og to høyskap. Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og micro plassert i høyskap. Laminerte benkeplater. Vask i kompositt. Fritthengende ventilator i glass med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin og platetopp. Fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISK ROM
Teknisk rom med vinylbelegg på gulv og vegger med malt gips. 194 liter varmtvannsbereder. Rør i rør. Ventilasjonsanlegg. Servant. Gulvstående wc. Ventil i himling. Vannbåren gulvvarme.

OPPVARMING:
Vannbåren gulvvarme med trådløs termostatstyring.
Peisovn.

PARKERING:
Integrert garasje, samt på egen tomt.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Emil A Krzykawski Kristin Hånde	**Rekvirert dato:**	08.04.2026

Besiktigelse

Til stede:	Magne Lindhjem	**Besiktigelsesdato:**	14.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Eikeliveien 19, 1870 Ørje **Kommunnr:** 3122 **Kommune:** Marker

Gnr	Bnr
86	131

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Emil A Krzykawski
Kristin Elisabeth Hånde

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Samsvarserklæring nyinstallasjon.	13.10.2020	Marker El-Installasjon AS.
Tidligere salgsprospekt.	14.05.2024	Fremvist på befaringsdag.
Egenerklæringsskjema fra eierne.	12.05.2024	(P.s. Denne er over 2 år gammel).
Kommunale megleropplysninger.	13.05.2024	Mottatt pr. mail.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 294
Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er dels flat og dels skrånende. Naturtomt. Gruset gårdsplass/oppkjørsel.

Bygninger på eiendommen

Selveier enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2020	2023	Malt veggoverflater i stue, kjøkken, gang og soverom1.



Kommentar til bygning

Eier har opplyst om årstall for andre tiltak (Etterprøves ikke av takstmann).

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Selveier enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Underetasje		48	
1.etasje	153		29
Sum:	**153**	**48**	**29**
Sum BRA:	**201**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-e:** Garasjerom og utvendig vedbod/hundehus.
1.etasje	**BRA-i:** Entré, gang, bad/wc, vaskerom, 4 soverom, kjøkken, stue med utgang til veranda, bod og teknisk rom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bygningsbeskrivelse

Selveier Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmurer

Støttemur i betong/forskalings blokker med rekkverk av tre med liggende rekkverksbord på topp.
Enkelte mindre synlige skjevheter, avskalling på enkelte stener og liggende rekkverks bord har store åpninger.
Åpninger i liggende rekkverk er større enn anbefalte maks 2 cm, men det er ikke naturlig å ferdes på oversiden av støttemur/rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til skjevheter, avskalling på enkelte stener og åpninger i liggende rekkverksbord er naturlig slitasje, aldring av materialer og mulig setning i underlaget. Konsekvensen er redusert estetikk, økt nedbrytning av konstruksjonen og potensielt sikkerhetsproblem for små barn eller dyr på grunn av åpningene som er større enn anbefalt.

Anbefalt tiltak:

Tiltak må vurderes/påberegnes. Det anbefales nøyere undersøkelser.

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.
TG2 vurderes da det stedvis er dårlig fall eller flatt mot grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Offentlig vann og kloakk.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken
tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

STIKKLEDNINGER:
Vannledninger:
Plastrør har en anbefalt brukstid på 50 år.
Etter dette må utskiftning påregnes.

Avløpsrør:
Plastrør har en forventet levetid på 40-50 år. Etter dette må ut-skiftning påregnes.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Fjell i området.

TG IU

Fundamenter
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til vesentlige setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 1

Grunnmur
Ringmurselementer og termomur som er pusset utvendig.
Det registreres enkelte skjevheter på murer ved visuell besiktigelse.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Nedgravd drenssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Drensplast mot nord er delvis synlig i nedkant av muren mot nord-vest og mangler topplist.

Årsak / Konsekvens:
Ved mangelfull drenering vil det være stor risiko for vann- , fukt- og råteskader. Ofte er skadene omfattende og utbedringskostnadene store.

Anbefalt tiltak:
Det må utføres ytterligere undersøkelser og det må etableres topplist på drensplast.
Estimert kostnad for undersøkelser: kr 10 000,-
Kommentar til kostnad:
Beløpet er et anslag for ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Dersom undersøkelsene avdekker skjulte eller mer omfattende skader, må det påregnes tilleggskostnader for videre utbedringstiltak.

Bilder



Drensplast mot nord er delvis synlig i nedkant av muren mot nord-vest og mangler topplist.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjon
Isolerte bindingsverksvegger.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 2

Kledning
Utvendige flater av behandlet liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand.
Det registreres manglende muse sikring i bunn av kledningen.
Stedvis noe kvae utslag på kledning registreres, som ser ut som hvite krystaller.

Årsak / Konsekvens:
Manglende musebånd/lusing medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader i konstruksjonene.

Anbefalt tiltak:
Stedvis noe kvae utslag som ser ut som hvite krystaller.
Omfanget av kvae vil avta over tid og slites naturlig av vær og vind, det er også mulig å skrape eller børste bort størknet kvae med en stiv børstet kost (ikke stål børste) dersom man ønsker en raskere prosess. Deretter

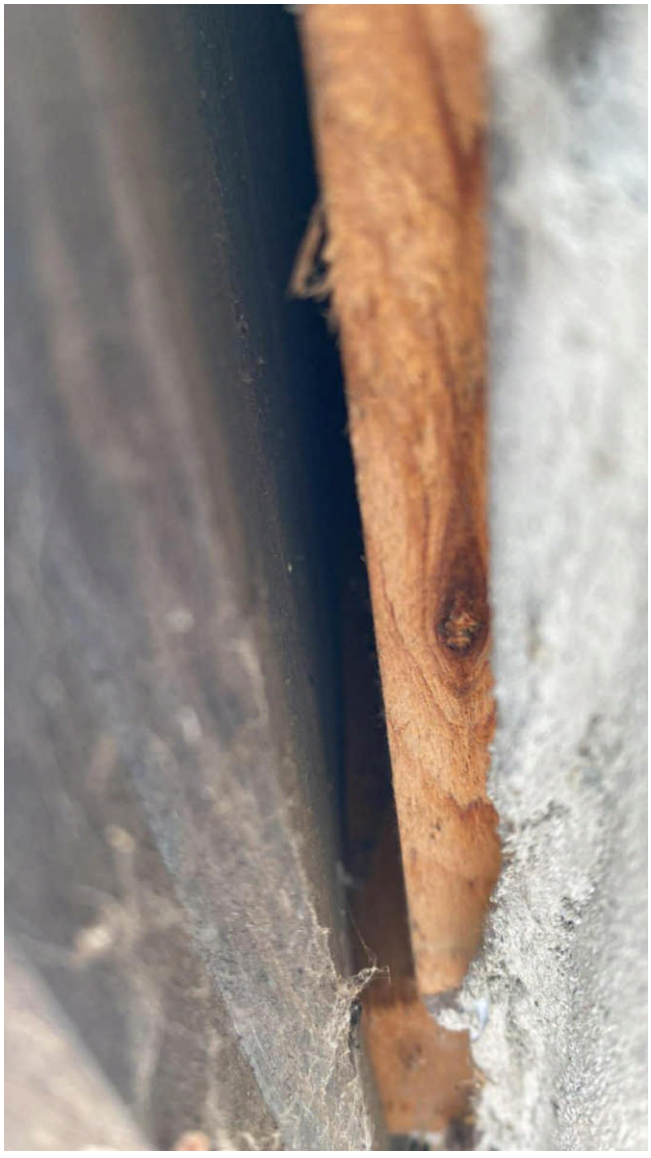
vaskes overflaten for å få bort støvet som sitter igjen. Dette kan tilpasses til årlig vask.
Musebånd/lusing rundt hele huset må kontrolleres og monteres der kledning møter fundament eller åpninger.

Estimert kostnad for ytterligere undersøkelser: kr 10 000,-
Kommentar til kostnad:
Beløpet er et anslag for ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Dersom undersøkelsene avdekker skjulte eller mer omfattende skader, må det påregnes tilleggskostnader for videre utbedringstiltak.

Bilder



Stedvis kvae utslag på kledningen.



Det registreres manglende muse sikring i bunn av kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

- Vinduer med karmer og rammer i tre. 3- lags energiglass.
- Sort ytterdør med glass. Enkelte hakk/malingsavskalling registreres.
- Heve/skyvedør med 3-lags isolerglass. (Værslitt treverk på terskel utvendig/løs pakning utvendig). Dør må lukkes med makt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Slitasje og værpåvirkning på treverk over tid fører til malingsavskalling og hakk på dører og vinduer.
Terskel på heve/skyvedør er værslitt og pakning er løs, trolig pga. alder, fuktpåvirkning og daglig bruk.

Konsekvens:
Redusert estetikk og synlige skader på dører og vinduer.
Dårlig tetting og isolasjon, noe som kan gi trekk, varmetap og redusert energieffektivitet.
Dør som må lukkes med makt kan skade karm, ramme eller låssystem over tid.

Anbefalt tiltak:

Puss og mal på nytt overflater med hakk og malingsavskalling på dører.
Bytt eller reparer værslitt terskel og utvendig pakning på heve/skyvedør.
Juster døren for korrekt funksjon, slik at den kan lukkes uten makt.
Vurder jevnlig vedlikehold for å forebygge ytterligere slitasje.

TG 2

Innerdører

Innerdører i profilert utførelse.
Det registreres løs folie på enkelte dører.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Løs folie skyldes, fuktpåvirkning eller dårlig liming under produksjon.

Konsekvens:
Redusert estetikk og mulig ytterligere avskalling over tid.

Anbefalt tiltak:

Rette på løs folie ved å presse eller lime på nytt der det er mulig.
Eventuelt bytte dørblad hvis folien er omfattende løs eller skadet.

Bilder



Løs pakning utvendig på skyvedør på terrasse.



Værslitt/oppsprukket treverk på terskel utvendig/ løs pakning utvendig.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Balkong (ca. 26 m²) med konstruksjon og gulv av impregnert materiale. Rekkverk i tre med stående rekkverksbord. Utgang fra stue i 1. etasje. Utestikk og utelys på vegg.
Markterrasse (ca. 2,5 m²) ved inngangspartiet. Markterrasse har konstruksjon og gulv av impregnert materiale.

Årsak / Konsekvens:
Fundamentet er undergravd, trolig på grunn av vannavrenning, erosjon eller utilstrekkelig grusdekke rundt fundamentet.
Grus har glidd ut, noe som kan skyldes regnvann, smeltevann eller manglende komprimering ved bygging.

Konsekvens:
Redusert stabilitet for konstruksjonen som står på fundamentet.
Risiko for ytterligere undergraving og setninger i fundamentet over tid.
Potensielt fare for skade på bærende konstruksjon hvis situasjonen ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:
Fyll på og komprimer ny grus rundt fundamentet for å sikre støtte og drenering.
Sikre drenering slik at vann ledes bort fra fundamentet, for eksempel med fall mot dreneringsgrøft eller dreneringsrør.
Vurder eventuelt lokal understøttelse eller reparasjon av fundamentets underkant hvis erosjonen har svekket bæreevnen.
Jevnlig kontroll av fundament og grus for å forebygge ny undergraving.

Bilder



Fundamentet er undergravd, og grusdekke har sklidd ut.



Fundamentet er undergravd, og grusdekke har sklidd ut.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner er visuelt inspisert fra bakkeplan og kontrollert via luke i bod mot loft. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, uten vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser. Det er utført fuktmåling ved loftsluke, uten merknader. Hele loftskonstruksjonen er ikke undersøkt på grunn av manglende tilgang/blåseisiolasjon, og vurderingen baseres kun på observasjon gjennom luke og fra bakkeplan.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og duk.
Det registreres en løs stein i gradrenne mot syd-vest og stedvis noe vedlikeholdsbehov registreres.
Det registreres stedvis grønske på takstein, som gir behov for vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Fuktighet og skyggefulle områder på taket fremmer vekst av mose og grønske.
Manglende regelmessig rengjøring og vedlikehold gjør at grønsken får etablere seg.
Konsekvens:
Løs stein kan falle ned og utgjøre fare for personer eller eiendom under taket.

Grønske kan holde på fukt, noe som over tid kan skade takstein, redusere levetiden og føre til lekkasje.
Estetisk forringelse av takets utseende.

Anbefalt tiltak:
Fikse den løse steinen.
Etablere jevnlig inspeksjon og vedlikehold for å forebygge fremtidige problemer. Rengjøring av takstein for å fjerne mose og grønske.
Vurdere forebyggende behandling, for eksempel mose reduserende midler eller takstein med begrenset mosevekst.
Etablere jevnlig inspeksjon og vedlikehold for å hindre ny grønske.

TG 1

Utstyr på tak
Snøfangere og stigetrinn opp til pipe er montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Helbeslått pipebeslag. Det er ukjent når det ble feiet sist.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Renner og nedløp som forventet iht. alder og slitasje.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Årsak / Konsekvens:
Taknedløp leder vannet for nær grunnmur, eller det mangler tilstrekkelig avledning/utløp.
Terreng, drenering eller eksisterende rør/takrenner er ikke tilpasset effektiv bortledning av regnvann.

Konsekvens:
Risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller.
Potensielt økt erosjon rundt fundament og fare for setningsskader.
Langsiktig reduksjon av byggets levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Garasjerom

Støpt betongplate mot grunnen. Påforede termomurvegger med malt gips og panel i himling.
Motoriserte leddporter i aluminium. Dør i aluminium.
Det er montert inn naturlig lufteventil i døren samt i garasjeporten.
Det anbefales at det monteres inn en sorpsjons avfukter i garasjen.
Denne bidrar til rask tørking av garasjen.
En sorpsjonsavfukter lager ikke flytende vann, men blåser fuktigheten ut som luft. Fordelene med en slik avfukter, er at du slipper å tømme vannbeholderen (slik kondensavfuktere har), dette er en solid løsning for fuktproblemene, og de tåler alle temperaturer, også kuldegrader.

Varm, fuktig sommerluft som treffer kalde flater inne i en garasje vil kondensere og danne fukt og fuktighet fra snø og slaps som dras inn i garasjen om vinteren vil også danne fukt.
Med en avfukter får du full kontroll på luftfuktigheten i garasjen.
Med kontroll på luftfuktigheten unngår du skader på overflater, bilen og ting du oppbevarer i garasjen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra byggeår oppført i regi av utbygger. Dokumentasjon er ikke fremvist, men skal i følge eier foreligge fra utbygger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Grei stand iht. alder.
Det ble utført en enkel test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Misfarging på enkelte fuger registreres. Løs fuge mellom flis og sluk registreres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Misfarging på fuger skyldes fuktighet og aldersrelatert slitasje.
Løs fuge mellom flis og sluk skyldes bevegelser i konstruksjon eller utilstrekkelig fugearbeid.

Konsekvens:

Misfargede fuger kan indikere lokal fuktbelastning og redusert estetikk.
Løs fuge kan føre til lekkasje, skader på underliggende konstruksjon og redusert tetthet mot sluk.

Anbefalt tiltak:

Rengjør og vurder reparasjon eller utskifting av misfargede fuger.

Re-fug rundt sluk og tette løs fuge for å sikre vannavledning og forhindre lekkasje.
Følg opp med jevnlig kontroll av gulv og fuger for å forebygge videre skader.

TG 2

Overflater - Vegger
Fliser på vegger. Misfarging på enkelte fuger registreres.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, og det registreres oppsprekking på foringen på dette vinduet. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det frarådes vindu i en våtsone på et rom definert som våtrom.

Årsak / Konsekvens:
Misfarging på fuger skyldes fuktighet, muggvekst eller kjemisk nedbrytning over tid.
Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone utsettes for direkte vannsprut og høy luftfuktighet, noe som gir oppsprekking av foringen.
Bruk av uegnet byggemateriale i våtrom gjør konstruksjonen sårbar for fuktskader.

Konsekvens:
Misfargede fuger kan indikere fuktinntrengning og redusert hygiene (muggsopp).
Oppsprekking i vindusforing kan føre til lekkasje og skade på omkringliggende konstruksjon.
Risiko for videre fuktskader, muggvekst og forringelse av materialer i våtrom.

Anbefalt tiltak:
Rengjør og eventuelt bytt misfargede fuger; vurder bruk av fugemasse med tilpasset mugg- og fuktmotstand.
Bytt/utbedre vindus foringer i våtsone til et med fuktbestandige materialer, og reparer/erstatt skadet foring.
Kontroller regelmessig våtrom for tegn på fuktskader.

TG 1

Overflater - Himling
Mdf-panel i himling med normal bruksslittasje. 4.downlights.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Plastsluk og smøremembran. Eier opplyser at det foreligger dokumentert utførelse fra utbygger.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør-i-rør system for tilførsel av vann.
Avløpsrør av plast.
God tilførsel av vann.
God avrenning fra servant.

TG 1

Ventilasjon
Rommet ventileres via avtrekksventil i taket, som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Sanitærutstyr som servant på skap med hvite glatte fronter, overskap med speildører, gulvstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende entre mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Bilder



Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende entre mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist.



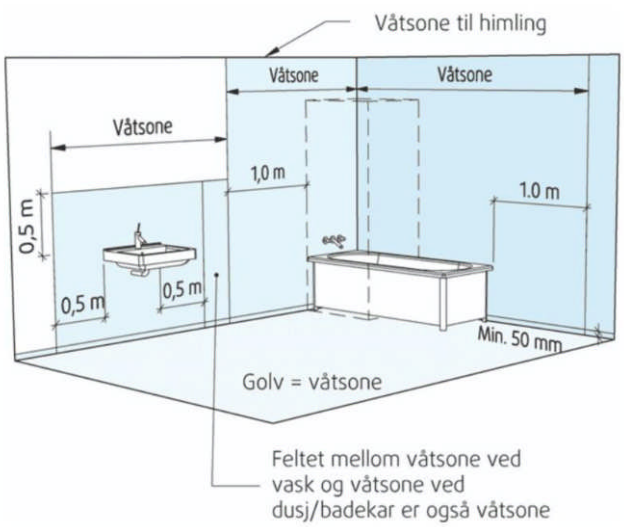
Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende entre mot våtsone (dusj). Fukt ble ikke påvist.



Vindu i våtsone registreres.



Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, og det registreres oppsprekking på foringen på dette vinduet.



Skisse fra Sintef Byggforsk viser hva som defineres som våtsone på våtrom.



Sluk i dusj uten synlig membran. Løs fuge mellom flis og sluk registreres.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår oppført i regi av utbygger. Dokumentasjon er ikke fremvist, men skal i følge eier foreligge fra utbygger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Vinylbelegg på gulvet og vannbåren varme til oppvarming.
Det er foretatt kontroll av fallforhold mot sluk. Fallforhold er tilfredsstillende.

TG 1

Overflater - Vegger
Det er malt gips på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Smartpanel i himling.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Plastsluk og synlig vinylbelegg som membran.

TG 1

Avløp og vannrør
Rør-i-rør system for tilførsel av vann.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask, 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegger er mot bad .Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Laminat på gulv med normal bruksslittasje. Vannbåren varme i gulv.

TG 1

Overflater - Vegger
Malte slette flater.
Flis på veggen over induksjonstopp.

TG 1

Overflater - Himling
Mdf-panel i himling med downlights.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløpsrør av plast.
God tilførsel av vann.
God avrenning fra servant.
Det er montert waterstop under kjøkkenkum.

TG 1

Avtrekk
Fritthengende ventilator i glass med avtrekk ut.

TG 1

Innredning
Kjøkkeninnredning fra Strai i praktisk L-form med grå glatte fronter. Innredningen er bestående av benkeskap og to høyskap. Integrert kjøl/ fryseskap, stekeovn og micro plassert i høyskap. Laminerte benkeplater. Vask i kompositt. Fritthengende ventilator i glass med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin og platetopp.

TG 2

Vindusforing over vask.
Det registreres enkelte sprekker i vindusforing ved vask.

Årsak / Konsekvens:
Sprekker i vindusforing skyldes fuktpåvirkning.
Konsekvens:
Risiko for vanninntrengning og videre skade på foring og omkringliggende konstruksjon.
Estetisk forringelse.

Anbefalt tiltak:
Utbedre med egnet maling for å hindre fuktinntregning.
Følge opp med jevnlig kontroll for å hindre forverring.

Bilder



Sprekker i vindusforing skyldes fuktpåvirkning fra vask.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Betongdekke som etasjeskiller mellom underetasje og første etasje.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser:
Største totalt målte avvik i rom var 18 mm. (I gang/stue.)
Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode. Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.

Årsak / Konsekvens:
Det må alltids påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

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

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Indre Østfold brann og redning IKS.
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.
Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Isolert stålpipe.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

Dagslysflate
Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til dagslysflate i henhold til dagens forskrift.

Takhøyde
Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til takhøyde i henhold til dagens forskrift.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er utført med radonsperre. Dokumentasjon er ikke fremvist, men skal i følge eier foreligge fra utbygger.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare
I følge kart fra Nve ligger tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

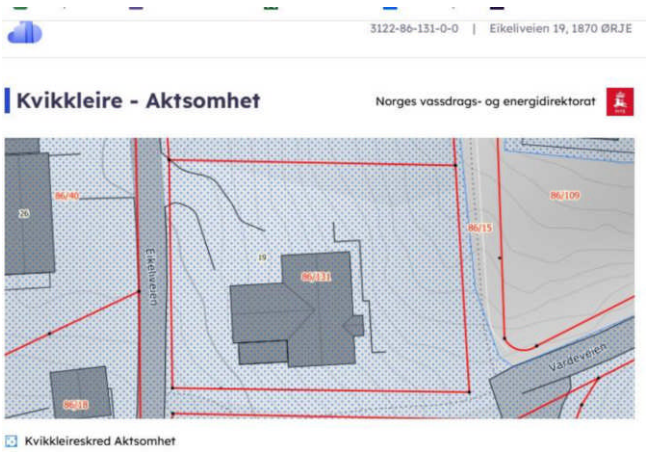
Flomfare
Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til NVEs flomsonekart.

I følge kart fra Ngu ligger tomten i et område med mulighet for marin leire.

Bilder



Kart fra Ngu.



Kart fra Nve.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
I hovedsak laminat på gulvene med normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger med smartpanelplater og wall to paint plater med normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Himling
Himlinger med smartpanel. Panel i garasje taket. Himlinger med med normal bruksslitasje.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Balansert ventilasjon i boligen.

TG IU

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, mot kald sone
Downlights i entré, stue, kjøkken og baderom. Det er ingen dokumentasjon på utførelse, men ingen symptomer på feil utførelse.

Andre rom (eksklusive spesialrom) TEKNISK ROM

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Vinylbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger med malt gips.

TG 1

Overflater - Himling
Mdf-panel i himling.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Rør-i-rør system i hele boligen. Alle rør-i-rør skap har overløp med brutt kobling til sluk.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG 2

Varmtvannsbereder
194 liters varmtvannsbereder fra oso er plassert på teknisk rom. Leieboer opplyser at det er en feil med trykk ventilen til berederen.

Årsak / Konsekvens:
Trykk ventilen kan være slitt, tett eller feiljustert.
Konsekvens:
Risiko for vannlekkasje eller utilstrekkelig trykkavlastning.
Potensiell skade på bereder og tilstøtende rørinstallasjoner.

Anbefalt tiltak:
Kontrollere trykkventilen av kvalifisert fagperson.
Reparere eller bytte ventil ved behov.
Jevnlig inspeksjon for å sikre korrekt funksjon.

TG IU

Vannbåren varme
Vannbåren gulvvarme med trådløs termostatstyring.
Vannbåren varme er vann som varmes opp av elektrokjele av typen Värmebaronen MP 6 Boligsentral som er
plassert i fordelerskap på teknisk rom.
Det varme vannet sirkulerer i boligen via rør i gulvene.
Trådløse termostater er montert i rommene.
Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Flexit Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert på teknisk rom.
Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom.
Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkkenet, bad og våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Tetthet skyldes tilstopping med støv og smuss.
Konsekvens:
Redusert ventilasjons effektivitet innendørs.
Risiko for kondens, fuktproblemer og dårlig inneklima.
Økt belastning på ventilasjonsanlegg som kan føre til funksjonssvikt over tid.

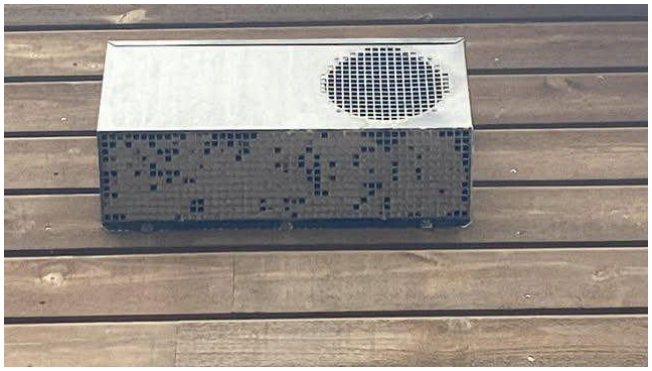
Anbefalt tiltak:

Rengjør og kontroller risten for å sikre fri luftstrøm.
Kontroller kanaler bak boksen for blokkering.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Eier opplyser følgende:
• Vannbåren gulvvarme med trådløs termostatstyring.
• Peisovn i stue.
• Varmesentraler er ikke funksjonstestet av takstmannen. Ikke vurdert på tilstand.
• Eier opplyser at varmekilder fungerer som de skal.

Bilder



Kombinert veggmontert boks for avkastluft og uteluftinntak. Risten fremstår som tilnærmet tett, noe som vil redusere ventilasjons effektivitet.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod med automatsikringer.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på innstallering/arbeider utført på det elektriske anlegget.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2020	Samsvarserklæring foreligger.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har utført noen elektriske arbeider på el-anlegget uten å tilkalle registrert elektroinstallatør.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	Samsvarserklæring foreligger.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Anlegget er mindre enn 10 år gammelt så kontroll er ikke nødvendig.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Eier opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Eier opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Eier opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget som eier har kjennskap til.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tette.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han ikke besitter tilstrekkelig kompetanse.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Sikringsskap er plassert i bod med automatsikringer.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndelig, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.
Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.
Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Selveier Enebolig

Det er fremlagt originale byggesøknads tegninger som viser at dagens planløsning er lik opprinnelig godkjent planløsning.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Markedsanalyse

Områdebeskrivelse

Eiendom beliggende i Lihammeren, ca. 2 km fra Ørje sentrum, med nærhet til barnehager, skole, idrettshall og servicetilbud. Det er gang- og sykkelvei til sentrum. Kort vei til badeplass, lysløype og fine turområder. Ball-løkke rett ved eiendommen. Usjenert og meget barnevennlig. Ca.10 km. fra riksgrensen til Sverige og Kjølen skianlegg. Ørje har mange fine turområder og badeplasser å by på bl.a. ved Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan: Lihammeren - Formål: Bolig - Vedtaksdato: 08.08.73

Signatur

Signatur

Trøgstad - 15.04.2026
Sted - Dato

Magne Lindhjem
BYGNINGSSAKKYNDIG MAGNE LINDHJEM

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260053
Addresse	Eikeliveien 19		
Postnr.	1870	Sted	ØRJE
Selgers navn	Emil Krzykawski		
Selgers navn	Kristin Elisabeth Hånde		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i foringen på vinduet i våtsonen. I tillegg misfargede fuger. Løs fuge mellom sluk og flis.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Trykkreduksjonsventil på teknisk rom, utført av rørlegger. Dette er i prosess per 21/4/26, måtte bestilles noen deler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Granli Rør

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Se spm 8.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

Initialer selger:
E K
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.Grønske på takstein og løs stein i gradrenne.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeve gulv i gang og stue, 18mm totalt.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i vindusforing ved vask på kjøkken.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E K
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Tett rist i veggmontert boks for avkastsluft og uteluftinntak.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Feilsøk ulyd Flexit ventilasjonsanlegg, skiftet lager i høyre viftemotor.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura som beskriver hva som ble gjort.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Anders Strand, 2.okt -25

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet veggplater. Eier har gjort dette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E K
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.04.2026

Signert av *Emil Krzykawski*

Signert av *Kristin Elisabeth Hånde*

Initialer selger:
E K
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eikeliveien 19

Nabolaget Ørje - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Marker kommune - Marker skole (1-1...	5 min
352 elever, 21 klasser	2.8 km
Mysen videregående skole	26 min
800 elever, 50 klasser	25.2 km
Askim videregående skole	31 min
850 elever, 47 klasser	36.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lihammeren	8 min
Linje 310	0.6 km
Mysen stasjon	26 min
Linje R22	25.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (1-5 år)	30 min
72 barn	1.8 km
Tussilago barnehage (1-5 år)	4 min
46 barn	2.6 km
Øymark barnehage (1-5 år)	11 min
25 barn	9.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ørje	5 min
Rema 1000 Ørje	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mysen Bysenter	24 min
Vitusapotek Ørje	4 min
Mysen Vinmonopol	25 min

SPORT

Lihammern - Joneløkka	3 min
Lihammeren - Lekeplass Hammerveien	10 min
Family Sports Club Ørje	4 min
Family Sports Club Mysen	25 min

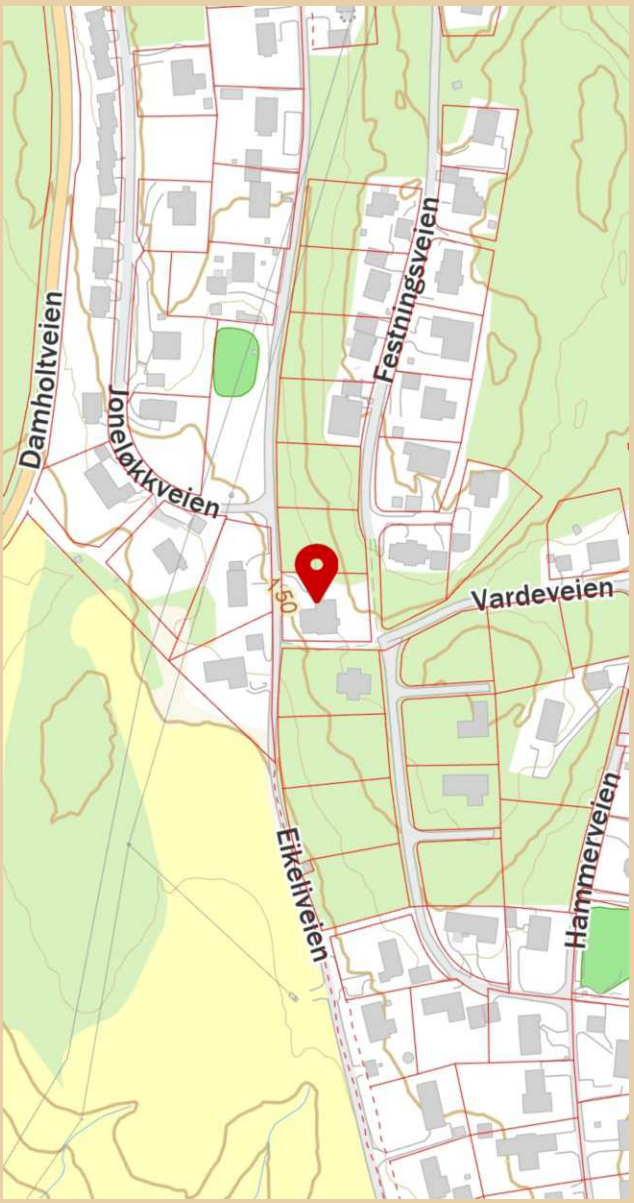
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

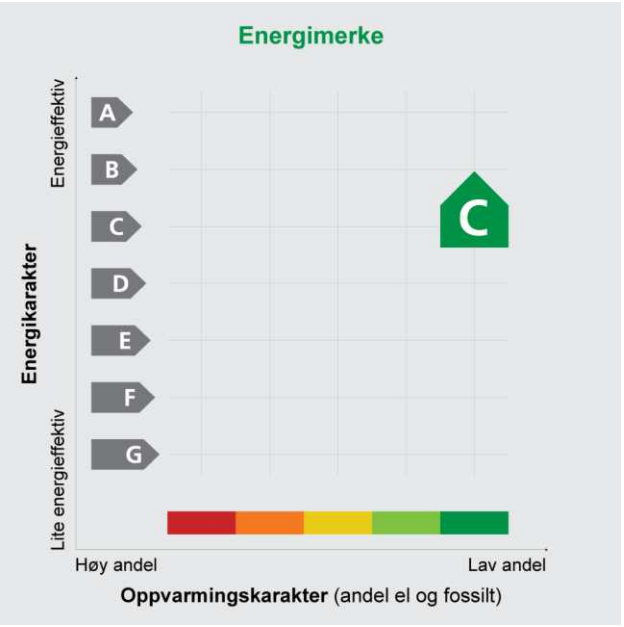
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Eikeliveien 19
Postnr	1870
Sted	ØRJE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	131
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300776069
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1365054
Dato	03.03.2022



Innmeldt av	Joakim Furulund

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikeliveien 19
Postnr/Sted: 1870 ØRJE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.03.2022 09:07:48
Energimerkenummer: A2022-1365054
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Joakim Furulund

Gnr: 86
Bnr: 131
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300776069

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN INDRE ØSTFOLD
RÅDHUSGATA 7A
1830 ASKIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 292-24-0025 (Martin Mjørud)
Vår referanse: 3461460/23842915
Bestilling: C3 2024-04-26 (7) 93

Dato
26.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4922	1	8.7.2004	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3122 MARKER	86	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/4922/1
Uthentet 2024-04-26 10:06

TINGLYST
08 JULI 2004
HEGGEN OG FRØLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 4922

Fortum

INNKOMMET
28 JUNI 2004
HEGGEN OG FRØLAND TINGRETT

STANDARDAVTALE
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Fortum Distribusjon as.
(nedenfor kalt nettselskapet)

og Marker Kommune.

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 86 og bnr. 15 i Marker kommune.

(nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv for en 22 kV høyspenningsluftledning.

Ledningen med mastepunkter er vist på tegning datert 29.03.2004.
Lengden på traséen over eiendommen er ca. 430 m.

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Doknr: 4922 Tinglyst: 08.07.2004 Emb. 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ORJE

Grunneier

Fortum Distribution AS

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved nettselskapet og senere ledningseier stedsvarig rett til på eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte høyspenningsluftledning.

Nettselskapet har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av ledningen dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

1.2 Transport og ferdsel. Veier

Nettselskapet innrømmes en veirett til eksisterende veier på eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til den aktuelle linjen.

Nettselskapet gis også rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier for nettselskapets regning.

Bygging og godtgjørelse for bruk av nye veier avtales særskilt. Grunneier skal ha rett til fri bruk av veier bekostet av nettselskapet.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren - veieieren - ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

1.3 Byggeforbud

Se vedlegg.

Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger nær høyspenningsluftledninger. Nettselskapet har rett til å forby oppføring av bygninger nærmere ledningen enn 10m, målt horisontalt og vinkelrett fra ledningens senterlinje, til nærmeste punkt på hus.

Anlegg og bygninger som måtte bli planlagt oppført nær ledningen skal det konfereres med nettselskapet om, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

1.4 Hogst og ryddebelte

Nettselskapet har rett til å ha et 7,5 m skogryddingsbelte langs ledningen, målt horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra ledningens senterlinje, totalt 15 m. Skogryddingsbeltet er en korridor hvor netteier har rett til å fjerne trær, greiner og vekster og lignende uten at dette utløser ytterligere erstatningsplikt enn det som følger av denne avtalen.

Alt skogsarbeid forutsettes utført skogbruksmessig forsvarlig, og i tråd med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ØRJE

Grunneier

Fortum Distribution AS

Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter. Nettselskapet er ansvarlig for at nedfelt virke rundkvistes og rettkappes i endene

1.4.1 Varsling

Som hovedregel varsles grunneier (rettighetshaver i henhold til grunnbok) skriftlig før hogst / rydding finner sted. Varslet skal inneholde opplysninger om når, hvor og hvem som er ansvarlig for ryddningen. Telefonnummer til en kontaktperson skal følge varslet.

1.4.2 Førstegangs hogst i ryddebeltet

Med mindre noe annet avtales foretar nettselskapet førstegangshogst, utdrift og beholder økonomisk drivverdig virke. Øvrig rydding foretas av nettselskapet.

Under utdriften har nettselskapet rett til vederlagsfri bruk av de leggeplasser for tømmer som normalt benyttes til skogsdriften.

Ved utdrift over tredjemanns eiendom er nettselskapet ansvarlig for innhentelse av de nødvendige tillatelser.

1.4.3 Hogst/rydding innenfor ryddebeltet

I skogryddingsbeltet skal nettselskapet ha rett til å rydde trær, greiner og vekster som etter egen mening er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede. Virket tilfaller grunneier.

1.4.4 Sikringshogst utenfor ryddebeltet

Nettselskapet har rett til å fjerne trær utenfor ryddebeltet hvis slike trær kan medføre risiko for ledningens sikkerhet eller ulempe for driften. Grunneieren varsles om mulig på forhånd. Hvis forhåndsvarsling ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etterat hogsten er foretatt.

Som sikringshogst menes i denne sammenheng hogst av trær utenfor ryddebeltet definert under punkt 1.4 og som utgjør en risiko for ledningsnettes sikkerhet eller en ulempe for driften. Sikringshogst skal skje sporadisk og ikke ha preg av en permanent linjeutvidelse. Der sikringshogst foretas skal økonomisk drivverdig virke erstattes.

1.5 Opprydding

Nettselskapet skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig. Nettselskapet plikter å fjerne kraftlinjer hvor konsesjon er permanent bortfalt. Nettselskapet dekker alle omkostninger ved slik opprydding.

2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport o.l. dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter. Juletrefelt i linjetraseen skal merkes med godt synlige merker slik at feltet ikke ryddes. Eventuelle juletrefelt som er høyere enn 2,5 meter kan likevel ryddes uten varsel. Ved rydding av godt synlig merkede juletrefelt lavere enn 2,5

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ØRJE

Grunneier

Fortum Distribution AS

meter er nettselskpet erstatningsansvarlig. Grunneier plikter å holde juletrærne lavere enn 2,5 meter.

2.2 **Arbeid nær ledningen**

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører ledningen, f.eks. ved sprengningsarbeid, felling av trær, brenning, transport, terrengforandring m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

3. ERSTATNING

3.1 **Nettselskapets erstatningsplikt**

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eksisterende veier, samt for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes til et beløp en gang for alle.

For denne eiendom er engangserstatningen for utvidelsen av lijetraseen avtalt til

kr 10.014.-

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelsen under forutsetning av at de nødvendige underskrifter for tinglysning foreligger. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes den til enhver tid gjeldende lovens morarente.

Erstatningsberegningen følger av bilag

3.2 **Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn**

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

Ved eventuelle fremtidige breddeutvidelser skal det inngås særskilt avtale mellom partene. Partenes rettigheter og plikter etter denne avtale gjøres gjeldende for det utvidede ryddebeltet så langt de passer.

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ØRJE

.....
Grunneier

.....
Fortum Distribution AS

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

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

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale erstatter eventuelle tidligere avtaler mellom netteier og grunneier, på det aktuelle linjestrekket. Erstatningen som følger av denne avtale er å betrakte som et tillegg som en følge av traseutvidelse, til eventuelle tidligere utbetalt erstatning for rettighetene nettselskapet har ervervet tidligere, på det aktuelle linjestrekket.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, sorenskriver /byretten beholder det tredje.

Ørje den 3/6-04

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ØRJE

Grunneier

964.944.334

(personnr./foretaksnr.)

Aslum den 9/6-04

Nettselskapet

979.904.371

(foretaksnr.)

Vedlegg:

1. Kart som viser linjetraseen
2. Erstattningsberegning

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ØRJE

Grunneier

Fortum Distribution AS

Vedlegg til standardavtale

Punktet under erstatter punkt 1.3 i forslag til standardavtale:

1.3 Byggeforbud

Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger nær høyspenningsluftledninger. Nettselskapet har rett til å forby oppføring av bygninger nærmere ledningen enn gjeldende forskrifter tillater, f.t. 6 meter målt horisontalt og vinkelrett fra nærmeste tråd til nærmeste punkt på hus.

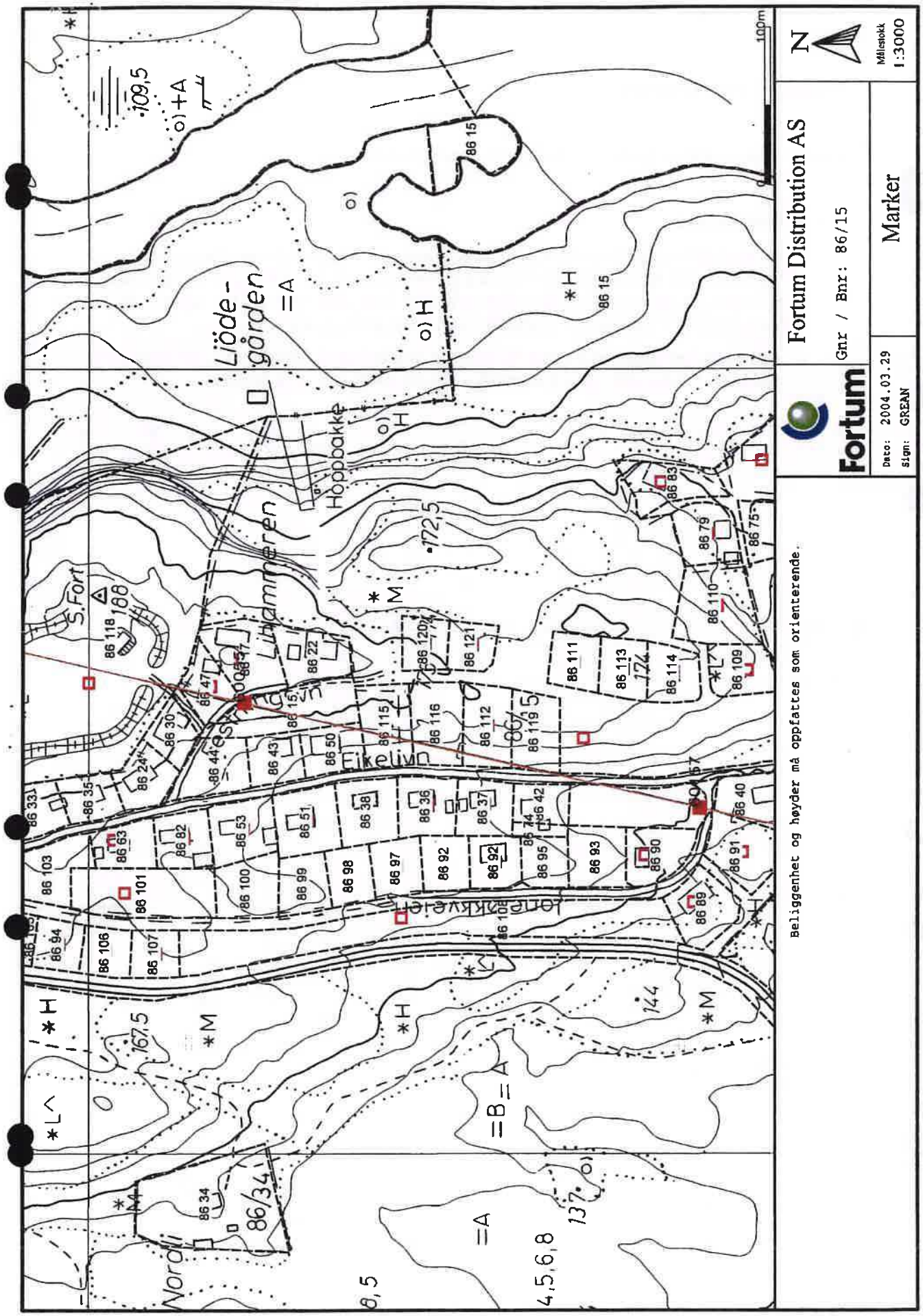
Anlegg og bygninger som måtte bli planlagt oppført nær ledningen skal det konfereres med nettselskapet om, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

MARKER KOMMUNE
Rådhuset
1870 ØRJE

for Marker kommune

.....
Grunneier

.....
Fortum Distribution AS


Fortum Distribution AS
Gnr / Bnr: 86/15
Marker
Fortum
Dato: 2004.03.29
Sign: GREAN
Målestokk 1:3000
N
100m
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Liöde-gården
Hoppbakke
Lihammeren
Fikelivn
Nordli
S.Fort
86/34
86/15

MARKER KOMMUNE **Plan og miljø** **Postboks 114** **1871 Ørje**	**Ferdigattest er gitt for** Saksnr 21/87 Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
86	131		

Ansvarlig søker (navn og adresse) :	Tiltakshaver (navn og adresse) :
SH Prosjekt AS Postboks 65 1851 MYSEN	Stillesby bygg As Dalveien 182 1878 HÆRLAND

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
1.	Tillatelse ihht søknad om tiltak	13.11.2019

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art :
Enebolig

Vedtak fattet av :	Vedtak dato	Saksnr
Administrativt vedtak. Byggetillatelse.	13.11.2019	19/827

Dato samsvarserklæring:	Ansvarlig foretak:
31.10.19/21.12.20	Pro bygning, Utf innmåling: SH Prosjekt AS, org.nr 998 850 606.
21.12.2020	Utf bygn., tømrerarb., mur, ventilasj. : Stillesby bygg AS, org.nr 822 786 202.
30.10.19 / 21.12.20	Pro/utf sanitæranl.: Granli Rør AS, org.nr 996 704 270.
25.10.2019	Pro/utf grunnarbeid: Olav Engsødegård, org.nr 992 387 173.
29.10.2019	Pro ventilasjon: Flexit AS, org.nr 926 398 806.
25.10.2019	Pro plassering/innmåling: Landmåler Martin Ruud AS, org.nr 988 683 671.
22.12.2020	Kontroll: Byggentreprenør 1 AS, org.nr 994 096 583.

Merknader :

Det foreligger søknad om ferdigattest 22.12.2020 med sluttført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker som bekrefter at det ikke er feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Denne bekrefter at det foreligger samsvarserklæringer for alle funksjoner og ansvarsområder.
Det er dermed bekreftet at tiltaket er i samsvar med tillatelser, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter.

- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20).
- Garasjerom må opprettholdes med tilstrekkelig tetthet mot spredning av eksos og røyk.
- Det må være montert brannalarm/røykvarsler og det må forefinnes tilstrekkelig med manuelt slukningsutstyr ihht TEK 17.

Underskrift		
Sted Ørje	Dato 08.01.2021	Stempel/underskrift Finn Lindblad

ambita

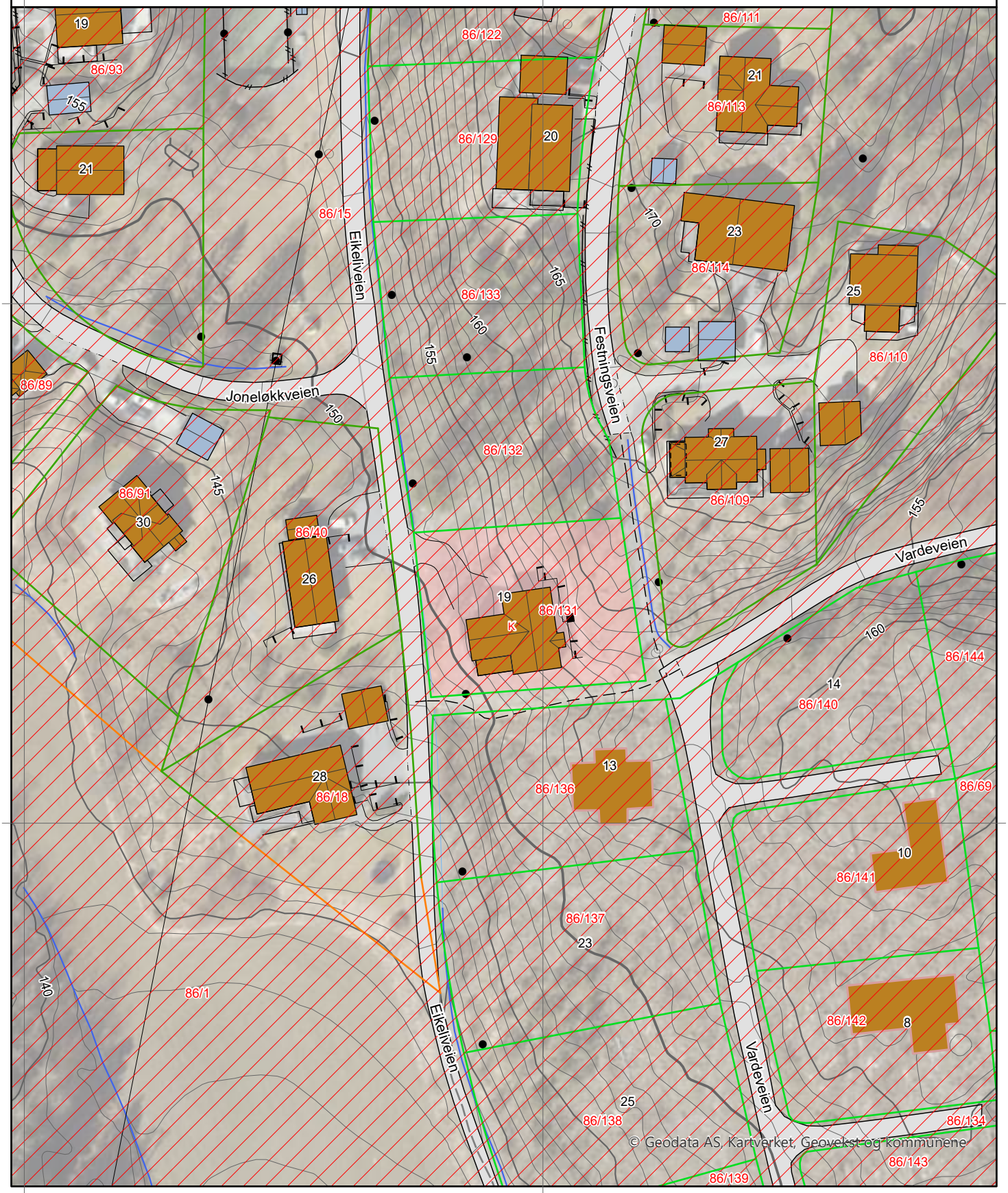
Kommune: 3122 Marker
Eiendom: 3122/86/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3122 Marker
Eiendom: 3122/86/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



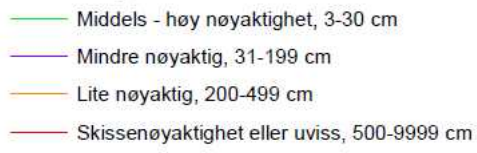
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

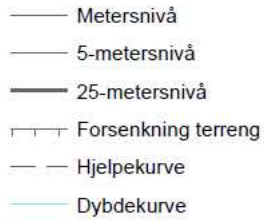


Eiendomsgrenser



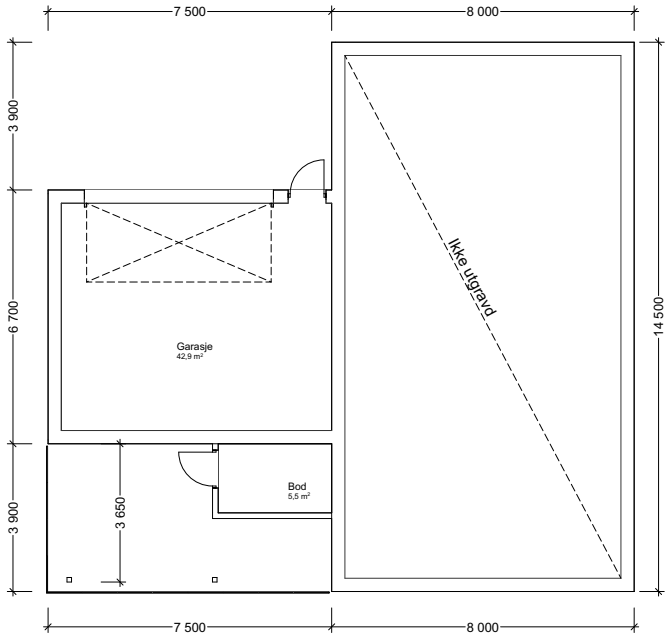


Høydekurver









Kjeller

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-2	

Type tegning
Plan Kjeller

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase
Byggesøknad

Tiltakshaver
Stillesby bygg

Prosjekt
Ny enebolig

Adresse
Eikeliveien 19
1870 Ørje

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.

Filnavn
Eikeliveien - Enebolig.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
86/131

Sign. | Kontroll

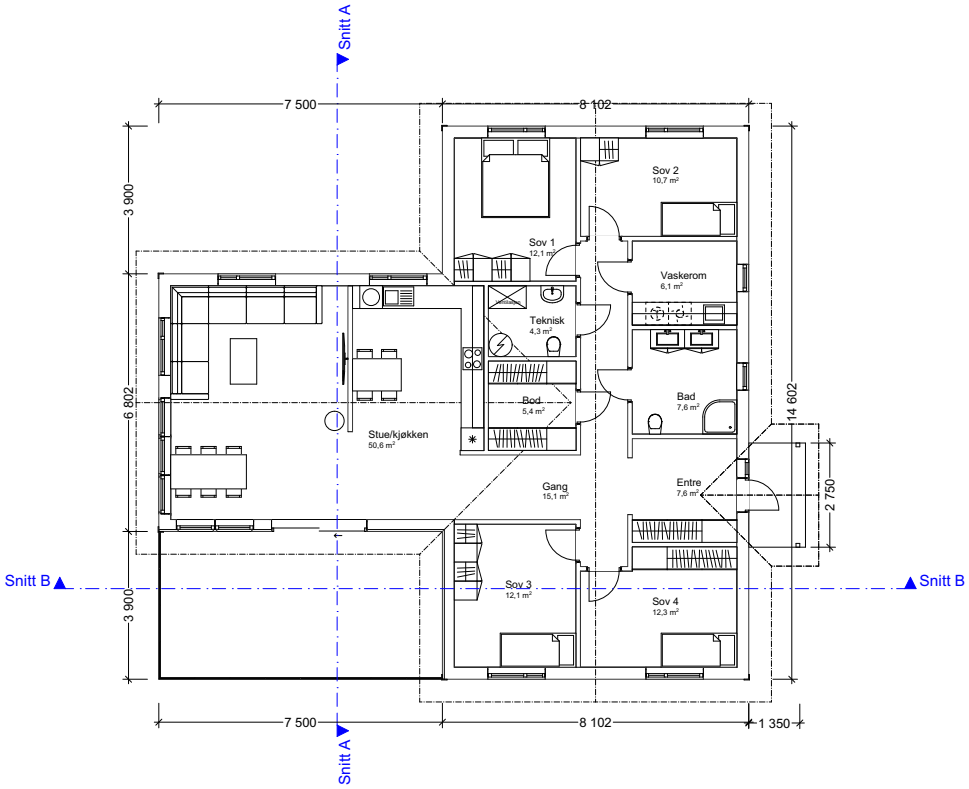
Prosjektnr.:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A20-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan Kjeller

Prosjekt AS



Plan 1. etasje

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-1	

Type tegning
Plan 1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase
Byggesøknad

Tiltakshaver
Stillesby bygg

Prosjekt
Ny enebolig
Adresse
Eikeliveien 19
1870 Ørje

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Filnavn
Eikeliveien - Enebolig.pln
Dato
Dato oppr.
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll

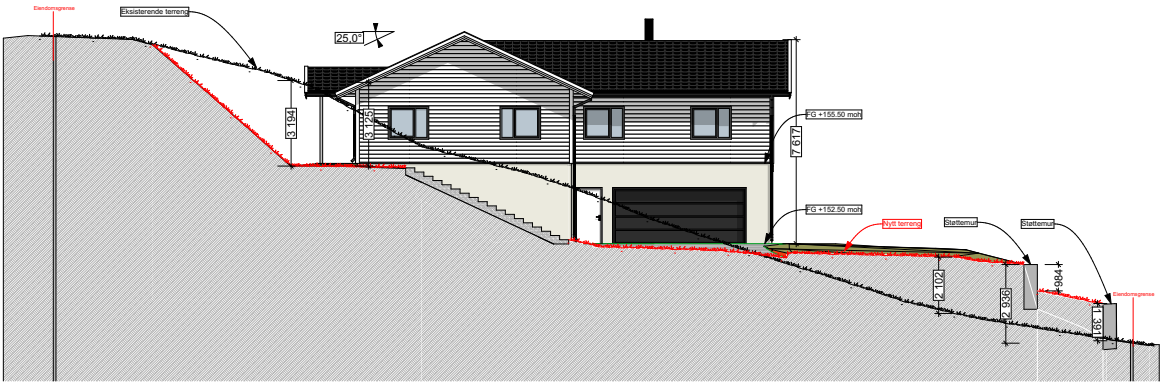
Gnr./Bnr./Festenr.:
86/131

Prosjektnr.:
Prosjektnr.
Tegningsnr.:
A20-1
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

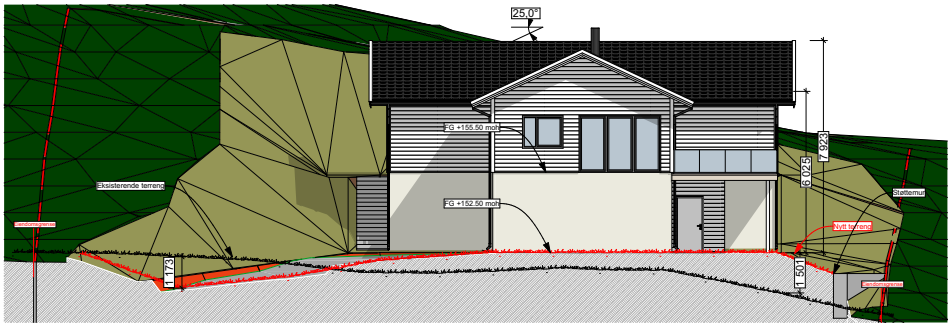
Type tegning:
Plan 1. Etasje

Prosjekt AS

Tegningsnr: A40-1
Revisjon nr.
Type tegning: Fasade Nord og Vest



Fasade Nord



Fasade Vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: Byggesøknad

Tiltakshaver: Stillesby bygg

Prosjekt: Ny enebolig

Adresse: Eikeliveien 19
1870 Ørje

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign.

Filnavn: Eikeliveien - 3D terreng fra autodesk.skp

Dato: Dato oppr.

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: 86/131

Prosjektnr.: Prosjektnr.

Tegningsnr.: A40-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

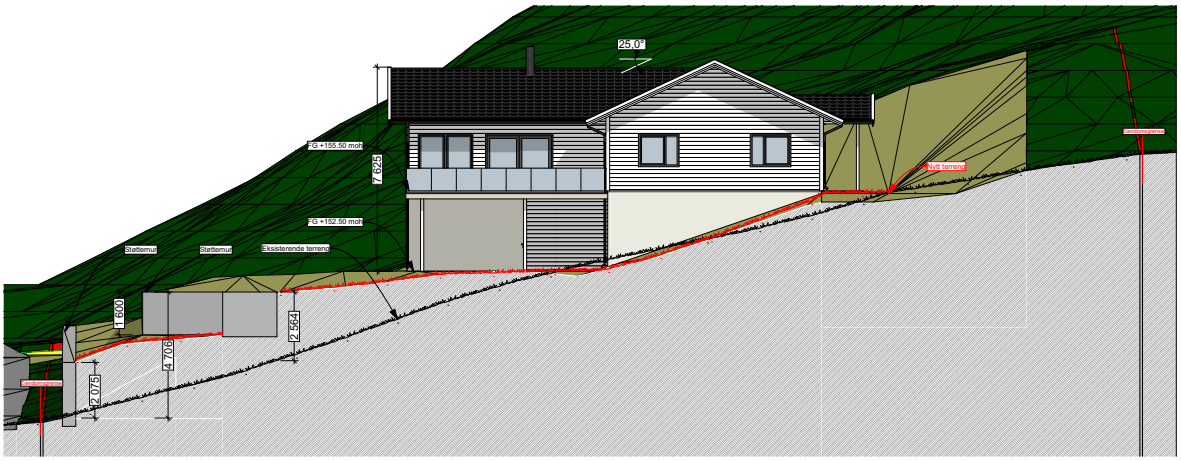
Type tegning: Fasade Nord og Vest

Prosjekt AS

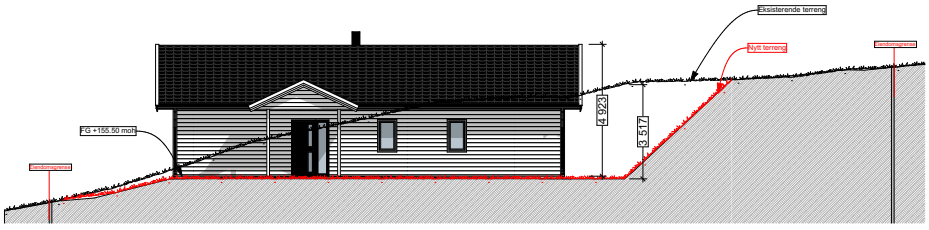
Tegningsnr.
A40-2

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Sør og Øst



Fasade Syd



Fasade Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase
Byggesøknad

Tiltakshaver
Stillesby bygg

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign.

Prosjekt
Ny enebolig

Adresse
Eikeliveien 19
1870 Ørje

Filnavn
Eikeliveien - 3D terreng fra autodesk.skp

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
86/131

Sign. | Kontroll

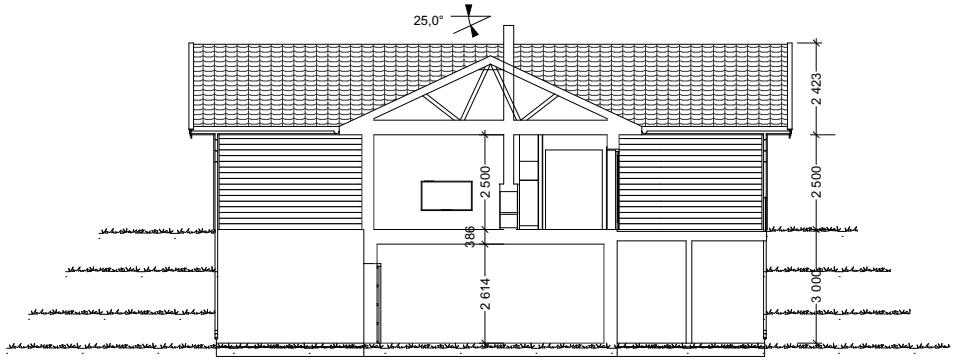
Prosjektnr.
Prosjektnr.

Tegningsnr.
A40-2

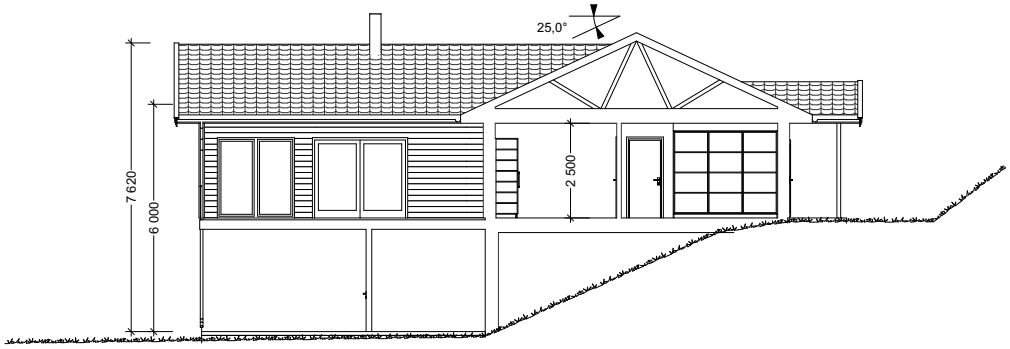
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

Prosjekt AS



Snitt A



Snitt B

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A30-1	

Type tegning
Snitt A og B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase
Byggesøknad

Tiltakshaver
Stillesby bygg

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.

Prosjekt
Ny enebolig
Adresse
Eikeliveien 19
1870 Ørje

Filnavn
Eikeliveien - Enebolig.pln

Dato
Dato oppr.

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
86/131

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A30-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Snitt A og B

Prosjekt AS

Marker kommune

Postadresse: Postboks 114, 1871 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

E-post: post@marker.kommune.no

Utskriftsdato: 16.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Eikeliveien 19, 1870 ØRJE								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

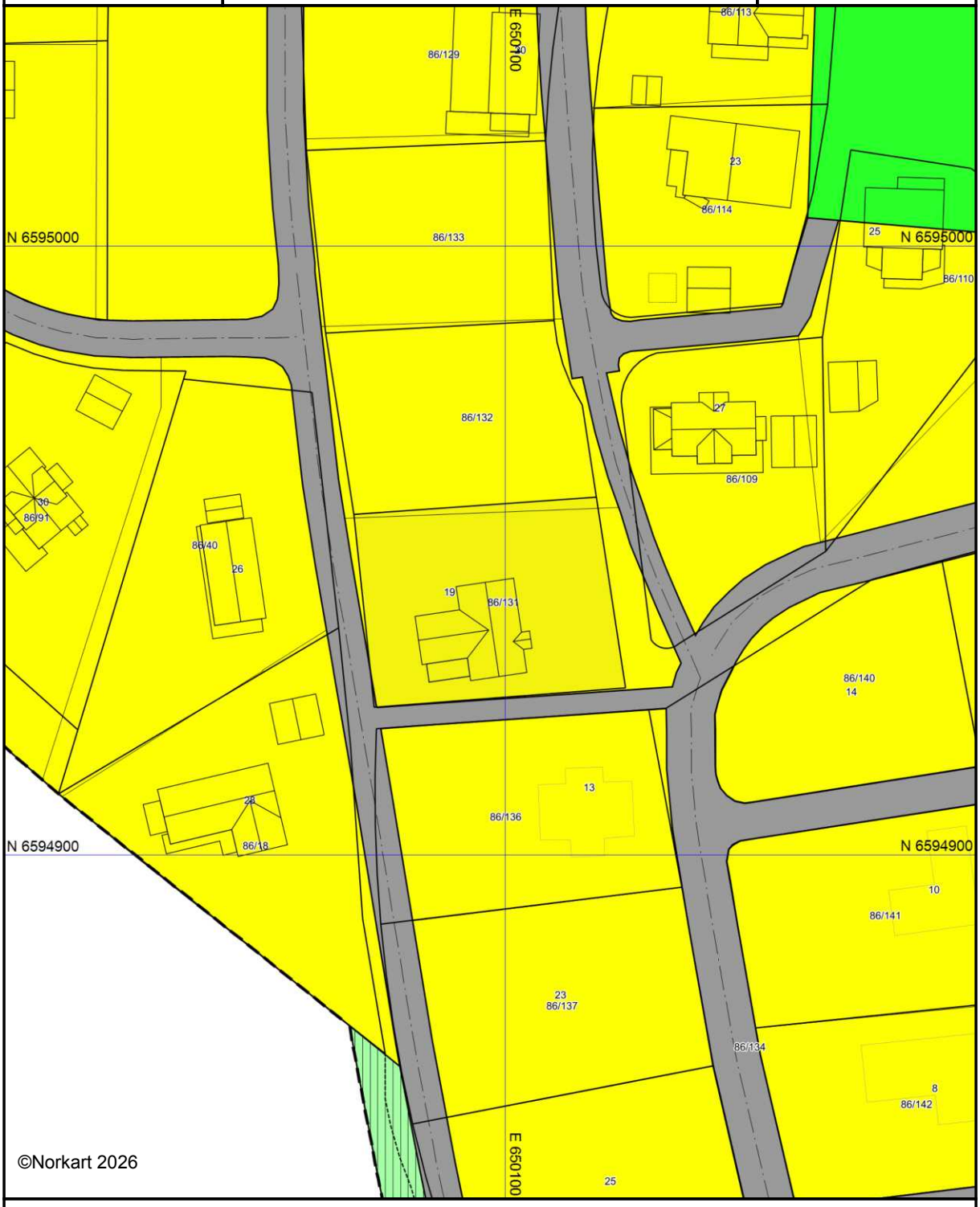
Marker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 86/131
Adresse: Eikeliveien 19
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje

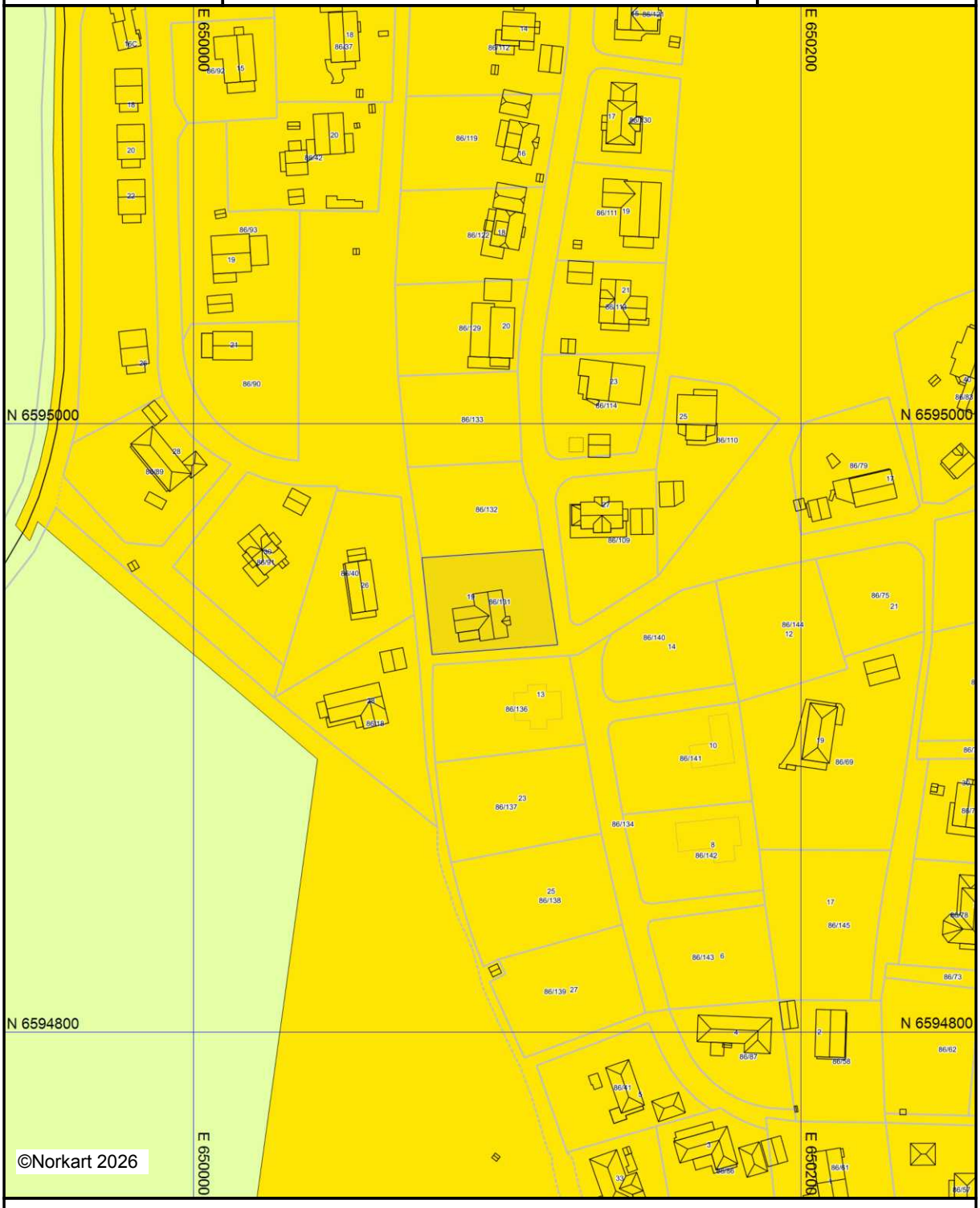
Marker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/131
Adresse: Eikeliveien 19
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Tettbebyggelse - eksisterende

LNF-område

Friluftsområde i sjø og vassdrag - eksisterend

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eikeliveien 19, 1870 Ørje
Gnr. 86, Bnr. 131, Marker kommune.

Oppdragsnummer:
292260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Martin Mjørud

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 980 10 150

E-post: martin.mjorud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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