PRIVATMEGLEREN

DALVEIEN 163

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjeme

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalveien 163 , 1878 HÆRLAND
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 298, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1095 **PropCloud ref nr:** ZU1334

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

D
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på et plan med loftetasje og kjeller tilbygget i 1989, med tilhørende garasjeanlegg.
Boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret, med enkelte områder preget av normal slitasje.
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befarings dagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og grunnet funksjonssvikt

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Gulv på grunn av støpt betong, med grunnmur av overflatebehandlet pusset Leca i kjeller, det er krypkjeller under deler av boligen.
Etasjeskiller av trevirke
Yttervegger av trekonstruksjon med ukjent utførelse og utvendig overflatebehandlet stående trekledning.
Saltak konstruksjon av trevirke for opprinnelig bolig med innredet loftsrom, saltak konstruksjon av trevirke for tilbygg/påbygg
Malte 2-lags trevinduer og tilhørende balkongdører.
Det er terrasse mot Sør.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein for opprinnelig bolig og stål/aluminiumsplater for tilbygg/påbygg. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Det er sokkelbeslag på pipe
Nedløp er ført til rør itil terreng.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innredet loftetasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Det er adkomst til begrenset visuell inspeksjon via luke i bod 2.etg.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over tilbygg/påbygg. Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Det adkomst via luke på gavl vegg mot Sør.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2.etg og kjeller. Bad, Gang 1 og Gang 2 har vinduer fra 1980 iht produksjonsår på produkt.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt utvendig.
Bygningen har malt balkongdør i tre. med nyere glass
Bygningen har malt hovedytterdør til vaskerom.
Det er utvendig terrasse på mark mot Sør med adkomst fra Stue. Terrassen er fundamentert på stipefundament av betong, impregnerte trebjelker med tilhørende spalte lagt terrassebord. Det et tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med stående kledning.

Balkongen er målt til 26m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig trapp av betong med tilhørende rekkverk av galvanisert stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg/laminat på gulv og malte plater i himling

Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Loft:
Soverom - 14,4m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Trapperom - 3,1m² - Laminat på gulv, panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 6,8m² - Teppe på gulv, tapet på vegg og malte platert i himling.

1.etg
Entre -1,9m² - Belegg på gulv, panel på vegg og malte himlingsplatert.
Kjøkken -13,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjølerom -2,4m² - Belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Gang -13,6m² - Laminat på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Vaskerom - 5,8m² - Belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Soverom - 11m² - Belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,8m² - Belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Toalettrom - 2m² - Belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Gang - 2,3m² - Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Gang 2 - 3,8m² - Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Bad - 7,4m² - Belegg på gulv, våromstapet på vegg og panel i himling.
Stue - 34,8m² - Laminat på gulv, panel/tapet på vegg og malte palter i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller
Uinnredet bod - 13,1m² - Betong på gulv, overflatebehandlet mur/puss på vegg og panel i himling.
Uinnredet bod - 35,5m² - Betong på gulv, overflatebehandlet mur/puss på vegg og synlig stubbeloft i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via ildsted og varmepumpe i 1.etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbeloft.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er påvist knirk i gulv, dette til orientering.

Boligen har mursteinspipe, ildsted montert i Stue.
Tilsyn fra brannforebygging sist utført i 2017, feiing utført i 2022 i følge mottatte dokumenter.

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.
Boligen har enkel trapp av tre til kjeller, trappen vurderes for sporadisk bruk/adkomst til kjeller.
Ved endret bruk av kjeller bør trapp moderniseres og åpninger i trinn/rekkverk reduseres.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Det er malte finerdører i 2.etg

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Rommet har utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er egen adkomst utenifra til rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser mot yttervegg, kjølerom og kjøkken.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet bærer preg av alder, høy bruks slitasje og manglende modernisering.
Rommet har dusjkabinett, gulvstående toalett og vegghengt innredning med nedfelt servant.
Oppvarming via elektrisk panelovn på vegg.
Det er kun naturlig ventilering av rommet.

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

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er sprutplater på vegg mellom under og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Kjølerom
Rommet har belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.

Toalettrom
Rommet har belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Det er gulvstående toalett og servant på vegg.
Oppvarming via elektrisk panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Det er nyere rør i rør til utekran.

Det er avløpsrør av plast, det er nyere avløpsrør for bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med sporadisk avtrekk fra kjøkken.
Det er installert trykktank tilhørende vannforsyningen, følgende er plassert i kjeller.
Det er installert varmepumpe 1.etg
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i kjeller.

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig fra byggeåret med enkelte moderniseringer i forbindelse med overflateoppussing.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
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 god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er tett septiktank .
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har privat avløpsanlegg via tett septik tank og er ikke tilknyttet offentlig avløp.
En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen.

Det er ikke mulig å påviste tomtegrense på befaringstidspunktet.
Basert på mottatt kartgrunnlag fra offentlig, tilhører ikke arealet mot Vest (bak bolig og garasjen) eiendommen.
Det er ikke kjent om det foreligger avtale for bruk av arealet, og det må påberegnes tilbakeføring av arealet.
Arealet er opparbeidet med grusplass og lagring av utstyr.
Det anbefales oppmåling av tomt for kartlegging av nøyaktige grenser.
Dette til orientering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i gang og soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det finnes ikke bygningstegninger eller ferdigattest for opprinnelig bolig i kommunens arkiver, bod i 2.etg opplyses å være tidligere soverom, som følge av påbygg/tilbygg er vindu fjernet og rommet mangler rømingsvei.
Rommet er kun tilltatt for sporadisk opphold/bod.
Det finnes bygnings tegninger for tilbygg/påbygg til boligen fra 1989, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg/tilbygg fra 1991, det foreligger ikke midlertidlig brukstilatelse/ferdigattest for opprinnelig bolig.

Garasje

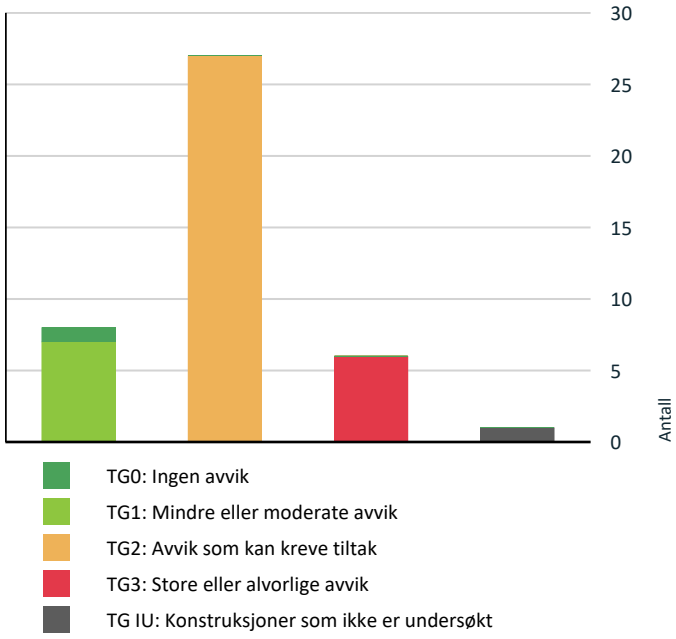
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggeanmeldte og godkjente tegninger for opprinnelig garasje fra 1983.
Det foreligger byggeanmeldte og godkjente tegninger for tilbygg i form garasje mot Sør fra 2009.
Det foreligger ikke tegninger for garasje/mellombygg i offentlige arkiver, det er usikkert om følgende er byggemeldt.
Det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest for garasje.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

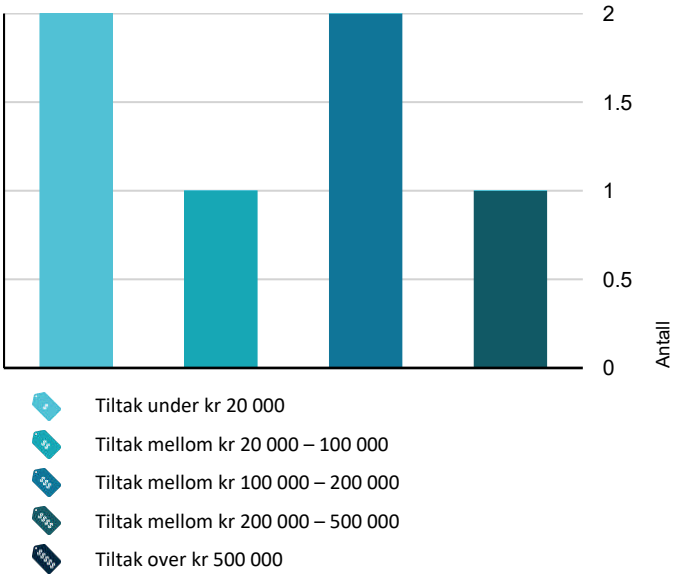
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1989** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



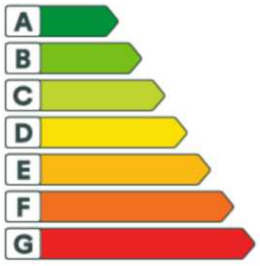
Beskrivelse

Bolig med standard etter tidligere byggeregler.
Dagens byggeregler stiller vesentlig høyere krav til energieffektivitet enn tidligere regleverk.
Energimerke Gul D på bakgrunn av tidligere byggeregler og manglende modernisering.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein for opprinnelig bolig og stål/aluminiumsplater for tilbygg/påbygg. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Betongtakstein for opprinnelig bygg har høy alder og det er påvist mose på tekkingen.

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

Det anbefales å fjerne mose og rengjøre takflaten skånsomt. Taket bør inspiseres for eventuelle skader eller svekket tekking i forbindelse med rengjøringen.
Mose på taktekking holder på fuktighet og kan bidra til økt slitasje, frostsprengning og redusert levetid på tekkingen. Oppsamling av mose og organisk materiale kan også hindre avrenning og gi økt risiko for vanninntrenging, spesielt ved skjøter og overganger.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Det er sokkelbeslag på pipe
Nedløp er ført til rør itil terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det mangler nedløp ved hjørne på fasade mot Nord
Takrenne på fasade mot Vest er ikke tilfredsstillende skjøtet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner må utbedres for å lukke avviket og nedløp monteres.
Påviste avvik må sees i sammenheng med boligens behov for vedlikehold og modernisering.
Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitasje på de fleste fasader.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales vedlikehold av utvendig kledning for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.
Økt fuktopptak i treverket kan føre til videre nedbrytning, råteskader og redusert levetid.

Ved modernisering av utvendige fasader anbefales det å følge byggforsk sintef sine preaksepterte løsninger for å ivareta lufte sjikt bak kledning.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innredet loftetasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Det er adkomst til begrenset visuell inspeksjon via luke i bod 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luke/trapp for inspeksjon, det er kun isolasjon i himling mot underliggende rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere loftsluke med tilfredsstillende tetting og dampsperre mot oppvarmet del av boligen. Luken bør isoleres og utføres slik at luftlekkasjer og fukttransport til kaldt loft begrenses.

Manglende damptett loftsluke kan medføre varm og fuktig inneluft opp til kaldt loft. Dette kan føre til kondensdannelse, økt fuktbelastning og risiko for muggsopp, råteskader og redusert isolasjonsevne over tid. I tillegg kan forholdet gi økt varmetap og redusert energieffektivitet.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1989

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over tilbygg/påbygg. Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Det adkomst via luke på gavl vegg mot Sør.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luken var skrudd igjen og fuget fast på befaringstidspunktet, det er pga bygningsmessige hindringer ikke mulig å visuelt inspisere kaldt loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å reetablere muligheten for inspeksjon og gjennomføre en grundig inspeksjon av kaldt loftet.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2.etg og kjeller. Bad, Gang 1 og Gang 2 har vinduer fra 1980 iht produksjonsår på produkt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader på vinduskarm i 2.etg
Vinduer fra 1980 har oppnåd høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes løpende vedlikehold og justeringer. Utskifting av vinduer må forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje.
Vindu i soverom må byttes for å lukke avviket.
Kostnadsestimat for utskiftning av vindu på soverom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Vinduer - 2023

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døren bærer preg av alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes løpende vedlikehold og justeringer. Utskifting av dør må forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. med nyere glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes løpende vedlikehold og justeringer. Utskifting av balkongdør må forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje.



TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til vaskerom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utvendig terrasse på mark mot Sør med adkomst fra Stue.
Terrassen er fundamentert på stipefundament av betong, impregnerte trebjelker med tilhørende spalte lagt terrassebord.
Det et tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med stående kledning.

Balkongen er målt til 26m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord og rekkverk har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp av betong med tilhørende rekkverk av galvanisert stål.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, belegg/laminat på gulv og malte plater i himling

Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Loft:
Soverom - 14,4m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Trapperom - 3,1m² - Laminat på gulv, panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 6,8m² - Teppe på gulv, tapet på vegg og malte platert i himling.

1.etg
Entre -1,9m² - Belegg på gulv, panel på vegg og malte himlingsplatert.
Kjøkken -13,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjølerom -2,4m² - Belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Gang -13,6m² - Laminat på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Vaskerom - 5,8m² - Belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Soverom - 11m² - Belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,8m² - Belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Toalettrom - 2m² - Belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Gang - 2,3m² - Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Gang 2 - 3,8m² - Belegg på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Bad - 7,4m² - Belegg på gulv, våromstapet på vegg og panel i himling.
Stue - 34,8m² - Laminat på gulv, panel/tapet på vegg og malte palter i himling.

Kjeller
Uinnredet bod - 13,1m² - Betong på gulv, overflatebehandlet mur/puss på vegg og panel i himling.
Uinnredet bod - 35,5m² - Betong på gulv, overflatebehandlet mur/puss på vegg og synlig stubbeloft i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Oppvarming via ildsted og varmepumpe i 1.etg

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist oppsprekking av gulv på kjøkken, innvendige overflater bærer preg av manglende modernisering.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales utbedringa av kjøkkengulv for å hindre fuktopptak og redusert levetid for gulvet.
Boligens innvendige overflater må sees i sammenheng med eiendommens behov for vedlikehold og modernisering.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbeloft.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 20mm høyde avvik fra åpning til stue mot pipe.
Det er målt 15mm høyde avvik fra vaskerom mot stue.
Det er målt 10mm høyde avvik fra entre til toalettrom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Det er påvist knirk i gulv, dette til orientering.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 30mm nedbøyning på gulv i soverom innenfor 2 meter, fra yttervegg til midt i rommet
Det er målt 11mm høydeforskjell i bod.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadestimat for oppretting av etasjeskiller, det er ikke medtatt eventuell kostnad relatert til utskiftning av bjelker, isolasjon etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, ildsted montert i Stue.

Tilsyn fra brannforebygging sist utført i 2017, feiing utført i 2022 i følge mottatte dokumenter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er rennemerker på pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at pipen gjennomgår kontroll og tilsyn av feiervesen eller kvalifisert fagperson for vurdering av sikkerhet og funksjon. Påviste riss bør utbedres med egnede reparasjonstiltak, og det må vurderes behov for rehabilitering av pipeløp eller ytterligere undersøkelser før videre bruk.

Pipe som ikke er kontrollert av feiervesen og samtidig har påviste riss kan innebære usikkerhet rundt brannsikkerhet og teknisk tilstand. Riss i pipeløpet eller murverket kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner, med økt risiko for brann og videre nedbrytning av pipen over tid



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjeller, påvist avvik må sees i sammenheng med avvik i "Krypkjeller"

Det anbefales å kartlegge årsaken til fuktigheten nærmere, herunder kontroll av drenering, terrengfall, utvendig fuktsikring og ventilasjonsforhold. Eventuelle skadede materialer bør tørkes ut eller skiftes ved behov, og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Påvist fuktighet i rom under terreng indikerer økt fuktbelastning mot konstruksjonene. Forholdet kan føre til muggsopp, råteskader, luktproblemer, saltutslag og nedbrytning av materialer over tid. Ved vedvarende fukt kan også inneklima og bruksegenskaper bli negativt påvirket.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller er visuelt besiktet fra hulltaking i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren med ventiler tilpasset konstruksjonens størrelse og utforming. Samtidig bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, eksempelvis fuktsperre mot grunn, forbedret drenering og kontroll av luftlekkasjer fra oppvarmede rom. Krypkjelleren bør inspiseres for eventuelle følgeskader og utbedres ved behov.

Manglende ventilering av krypkjeller kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Dette øker risikoen for kondens, muggsopp, råteskader, dårlig inneklima og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Høy fuktbelastning kan også gi økt risiko for skadedyr og luktproblemer.

Krypkjeller anses som risiko konstruksjon og det anbefales jevnlig inspeksjon på generelt grunnlag.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har enkel trapp av tre til kjeller, trappen vurderes for sporadisk bruk/adkomst til kjeller.
Ved endret bruk av kjeller bør trapp moderniseres og åpninger i trinn/rekkverk reduseres.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Det er malte finerdører i 2.etg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til toalettrom tar i karm
Dør til bad tar i karm
Dør til soverom i 2.etg tar i karm
Det er påvist skade på dør til bod i 2.etg
Innvendige dører bærer preg av bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

Avvik ved enkelte dører kan medføre redusert funksjon, som at dører tar i karm, ikke lukker tett eller får økt slitasje ved bruk.
Det anbefales justering og eventuelt mindre utbedringer av aktuelle dører for å gjenopprette normal funksjon. Dersom slitasjen er omfattende kan utskifting av enkelte dører være nødvendig.

Påviste avvik må sees i sammenheng med boligens behov for modernisering.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling.
Rommet har utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er egen adkomst utenifra til rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utett belegg i skjøt på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet grenser mot yttervegg, kjølerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet bærer preg av alder, høy bruks slitasje og manglende modernisering.
Rommet har dusjkabinett, gulvstående toalett og vegghengt innredning med nedfelt servant.
Oppvarming via elektrisk panelovn på vegg.
Det er kun naturlig ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist oppsprekking av tapet på vegg, avløp til dusjkabinett er ført igjennom tettesjikt på gulv, uten bruk av mansjett.
Toalettet fremstår med mangler på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales yttligere undersøkelser av nærliggende konstruksjoner, basert på alder og bruks slitasje kan det ikke utelukkes skjulte skader.
Kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble avdekket tegn til skadedyr i vegg, herunder mus.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales yttligere undersøkelser og tiltak mot mus.
Mus i veggkonstruksjoner kan medføre skade på isolasjon, dampsperre og treverk som følge av gnaging og reirbygging. Forekomst av skadedyr kan også gi luktproblemer, hygieniske utfordringer og økt risiko for videre spredning i bygningen. Over tid kan dette bidra til redusert funksjon og behov for utbedringer av skjulte konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er sprutplater på vegg mellom under og overskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist svertesopp på overflater.

Det er påvist svertesopp på silikon mellom benkeplate og sprutplate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Komfyvakt må monteres for å lukke avviket, silikon fuge må skiftes for å lukke avviket.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom
Rommet har belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er påvist fuktskjolder/ned bøyning i himling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales yttligere undersøkelser av oven forliggende konstruksjon/loft.
Det må påberegnes tiltak for å lukke avviket, overflaten må skiftes ut.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat

Vurdering av avvik:

• Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Eier opplyser om at kjøleromsaggregat ikke fungerer og rommet brukes ikke som kjølerom.

Konsekvens/tiltak

• Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat for nytt kjøleromsaggregat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Rommet har belegg på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.
Det er gulvstående toalett og servant på vegg.
Oppvarming via elektrisk panelovn.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Det er påvist skader i himling over lampe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Lampe må byttes/fjernes og himling utbedres for å lukke avviket. Lampe montert nær eller inntil skråtak kan medføre økt varmebelastning mot omkringliggende materialer. Ved utilstrekkelig avstand til brennbart materiale eller mangelfull lufting rundt armaturen kan dette gi økt risiko for varmgang og i verste fall brannskade i konstruksjonen. Risikoen er særlig knyttet til eldre armaturer eller kraftige lyskilder med høy varmeutvikling.

Toalettrom med kun naturlig avtrekk kan ha utilstrekkelig ventilasjon, særlig ved ugunstige trykk- og temperaturforhold. Dette kan medføre opphopning av lukt og fukt, som over tid kan gi redusert inneklima og økt risiko for fuktpåvirkning på overflater og bygningsdeler.

Kostnadsestimat for fjerning av lampe og etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Det er nyere rør i rør til utekran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
• Det er irr på rør.

Det er påvist irr på flere koblinger i kjeller, samt i kjøkkenbenk.
Det er synlig fuktighet på gulv ved trykktank/VVB, følgende vurderes å stamme fra rørsystemet.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, det er nyere avløpsrør for bad.

Vurdering av avvik:

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

halvparten av forventet brukstid er passert på resterende avløpsrør. Avløpsrør er provisorisk forankret til taket i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med sporadisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering i Stue utover å åpne vindu.
Det er ingen ventilering i Soverom 2.etg utover å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende ventilasjon i boligen kan medføre redusert luftutskiftning og varierende inneklima. Dette kan gi opphoping av fukt, lukt og forurensninger i inneluften samt øke risiko for kondens og fuktrelaterte skader i utsatte konstruksjoner.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert trykktank tilhørende vannforsyningen, følgende er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den elektriske tilkoplingen er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Elektrisk tilkopling må kontrolleres og monteres tilfredsstillende av fagkyndig for å lukke avviket.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe 1.etg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig fra byggeåret med enkelte moderniseringer i forbindelse med overflateoppussing.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Sikringsskapet er av eldre type med skrusikringer. Det anbefales å oppgradere sikringsskapet til automatsikringer. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.

    På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.
    Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

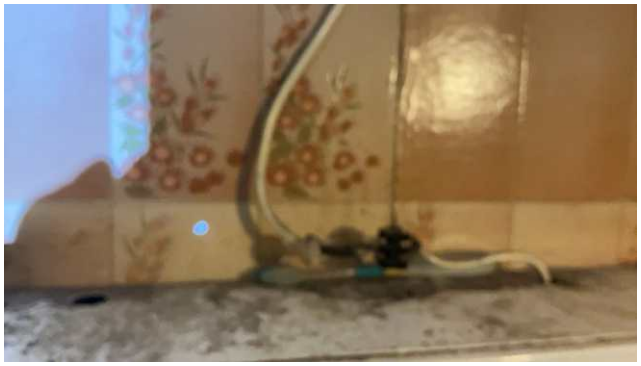
Generell kommentar

Det er lagt til rette for stor bruk av skjøteledninger, stikkontakt i Bod 2.etg har skade.
Elektrisk tilkopling for trykktank er ikke tilfredsstillende festet.
Kopling for armatur på bad er utført uten koplingsboks.



Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Påviste avvik må sees i sammenheng med fuktighet registret i kjeller, punktet om "Rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan føre til fuktinntrengning, redusert inneklima, lukt, skader på bygningsmaterialer samt økt risiko for sopp- og råteskader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke årsaken og omfanget av sprekkdannelsene nærmere. Mindre og stabile sprekker kan utbedres med egnet reparasjonsmørtel eller tettemasse, mens større eller aktive sprekker kan kreve tiltak utført av fagkyndig. Samtidig bør forhold som drenering, terrengfall og fuktbelastning kontrolleres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

Sprekkdannelser i grunnmur kan skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller aldring av materialer. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrenging, videre oppsprekking og redusert konstruktiv styrke dersom utviklingen fortsetter over tid.





Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. 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 god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er tett septiktank .
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg via tett septik tank og er ikke tilknyttet offentlig avløp.
En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes pålegg fra det offentlige for utbedring av avløpsanlegget i nær fremtid.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er ikke mulig å påviste tomtegrense på befaringstidspunktet.
Basert på mottatt kartgrunnlag fra offentlig, tilhører ikke arealet mot Vest (bak bolig og garasjen) eiendommen.
Det er ikke kjent om det foreligger avtale for bruk av arealet, og det må påberegnes tilbakeføring av arealet.
Arealet er opparbeidet med grusplass og lagring av utstyr.
Det anbefales oppmåling av tomt for kartlegging av nøyaktige grenser.
Dette til orientering.





Tilstandsrapport





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i gang og soverom.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Røykvarsler i kjeller var demontert på barfaringstidspunktet.
Det mangler røykvarsler på loft.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende driftsbygning/garasjeanlegg.
Bygget er oppført med gulv på grunn av betong, yttervegger av trekonstruksjoner og utvendig stående trekledning, enkelte fasader er pusset/malt murverk.
Bygningen har saltak konstruksjon med utvendig taktekking av profilerte metallplater.
Bygningsmassen fremstår som sammenbygde deler med ulike høyder og funksjoner, med større skyveporter.
Bygningen er delt i 3 garasjer og 1 bod med adkomst utenifra mot Vest.
Boden har gulv av trevirke opplagt på ukjent fundamentering.
Utvendige overflater bærer preg av normal alder og bruksslitasje, bygningsmassen har behov for vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

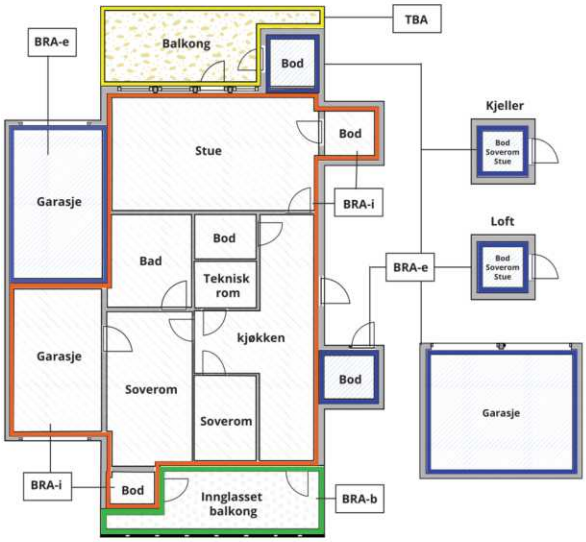
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	26			26		12	38
Etasje	115			115	26		115
Kjeller/Krypkjeller						50	50
SUM	**141**				**26**	**62**	**203**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, bod		
Etasje	Entré, kjøkken, kjølerom, gang, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom, gang 2, bad, gang 3, stue		
Kjeller/Krypkjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.
Deler av loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH
Krypkjeller er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke bygningstegninger eller ferdigattest for opprinnelig bolig i kommunens arkiver, bod i 2.etg opplyses å være tidligere soverom, som følge av påbygg/tilbygg er vindu fjernet og rommet mangler rømingsvei.
Rommet er kun tilltatt for sporadisk opphold/bod.
Det finnes bygnings tegninger for tilbygg/påbygg til boligen fra 1989, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg/tilbygg fra 1991, det foreligger ikke midlertidig brukstilatelse/ferdigattest for opprinnelig bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		210		210	
SUM		**210**			
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, garasje 3, garasje 2	

Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.
Arealer er fordelt på 4 forskjellige rom:
- Garasje 34,5m²
- Bod 16m²
- Garasje 35m²
- Garasje 125m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggeanmeldte og godkjente tegninger for opprinnelig garasje fra 1983.
Det foreligger byggeanmeldte og godkjente tegninger for tilbygg i form garasje mot Sør fra 2009.
Det foreligger ikke tegninger for garasje/mellombygg i offentlige arkiver, det er usikkert om følgende er byggemeldt.
Det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	298	13		0	3328.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalveien 163

Hjemmelshaver
Antonsen Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til, i Hærland tilhørende Indre Østfold Kommune. . Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og større skogområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplans arealdel. PlanID 3014202101

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og gruset biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bygnings tegninger bolig byggeår	25.09.1979		Gjennomgått	2	Nei
Bygnings tegninger bolig tilbygg	27.06.1989		Gjennomgått	3	Nei
Bygnings tegninger garasje	02.03.1983		Gjennomgått	2	Nei
Bygnings tegninger garasje tilbygg	09.08.2009		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse Påbygg/tilbygg	20.12.1991		Gjennomgått	1	Nei

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZU1334

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260067
Addresse	Dalveien 163		
Postnr.	1878	Sted	HÆRLAND
Selgers navn	Kjersti Jocumsen		

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

Navn på fullmektig:

Kjersti Antonsen Jocumsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1981

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1981 - 2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borevann (brønn) og lukket septiktank

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ser ut som det har kommet noe ned fra taket i andre etasje. Vet ikke hva det er .

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Skiftet de fleste vinduer i første etasje i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker min far kjenner

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ 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:

Huset er drenert, men det er mange år siden. Jeg er usikker på hvem som har gjort dette

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Huset er drenert, men det er mange år siden. Jeg er usikker på hvem som har gjort dette

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huset er drenert, men det er mange år siden. Jeg er usikker på hvem som har gjort dette

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ 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

Hvilke endringer er gjort?:

Huset ble bygget på med en ny del med vaskerom, to soverom, kjølerom, gang og kjøkken

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje med ccarport oppført (usikker på år)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

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

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 28.04.2026

Signert av *Kjersti Jocumsen*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 298/13
Adresse: Dalveien 163
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Dalveien 163

SKOLER

Hærland skole (1-7 kl.) 87 elever, 7 klasser	3 min 3.2 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 9.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	12 min 9.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 22.4 km

SPORT

Hærlandbanen	3 min
Hærland skole	3 min
Family Sports Club Mysen	11 min
A.C.E Xpress Mysen	13 min

VARER/TJENESTER

Mysen Bysenter	11 min
Morenen Kjøpesenter	12 min
Vitusapotek Opsahljordet	11 min
Vitusapotek Mysen	12 min
Mysen Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner Linje 464	19 min 1.8 km
Mysen stasjon Linje R22	13 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

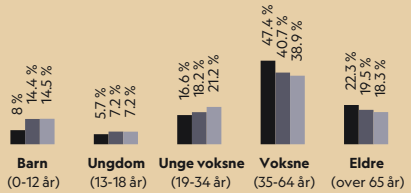
BARNEHAGER

Linnéa Natur- og gårdsbarnehage (0-... 53 barn	7 min 6.8 km
Susebakke barnehage (1-5 år) 88 barn	8 min 7.4 km
Havnås barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 7.1 km

DAGLIGVARE

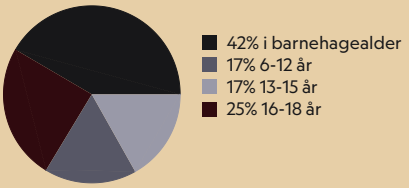
Rema 1000 Mysen	10 min
Spar Momarken	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ørken	174	85
Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Mysen	10 min
Spar Momarken	10 min

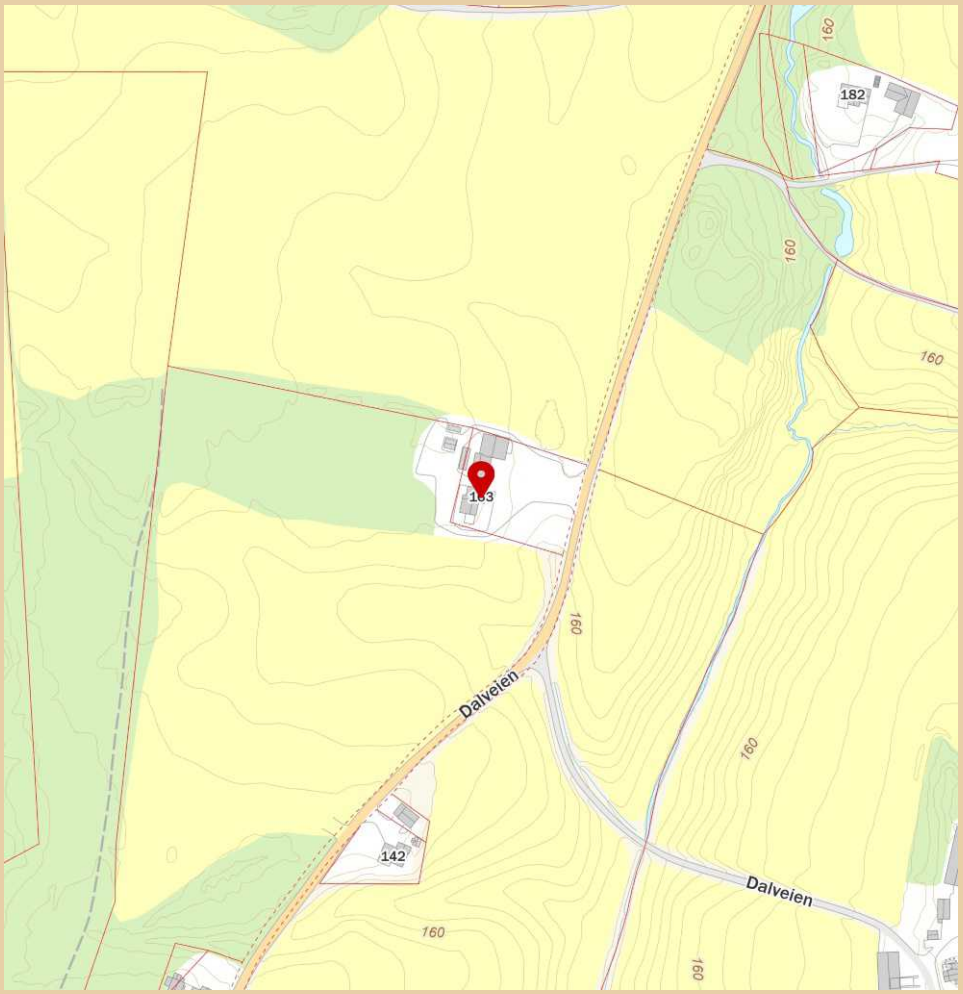
SIVILSTAND

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



100% enebolig



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

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:
Dalveien 163, 1878 Hærland
Gnr. 298, Bnr. 13, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Harald Bjørgengen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 941 46 283

E-post: harald.bjorgengen@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.
