

aktiv.



Askimveien 396, 1816 SKIPTVET

**Innholdsrik og fin familiebolig  
med landlig beliggenhet - stor  
solrik tomt. Garasje og utebod.**



Eiendomsmegler MNEF

## Bente Børud

**Mobil** 993 89 932

**E-post** bente.borud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 800 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 114 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 914 140,-
<b>Selger:</b>	Ole Kristian Henriksen Skaug
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1951
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	211/211 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	2695.4 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	6
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 47, bnr. 9
<b>Oppdragsnr.:</b>	1102240118

# Askimveien 396!

Velkommen hit!

Her finner du en solrik eiendom med en innholdsrik enebolig som er betydelig oppgradert siste årene.

Det er også dobbel garasje og praktisk utebod.

Skiptvet byr på et mangesidig kultur- og aktivitetstilbud med stor dugnadsånd.

I Skiptvet er det også meget gode muligheter for et aktivt friluftsliv, både langs Glomma, ved Bergsjø badeplass og i de store skogområdene.

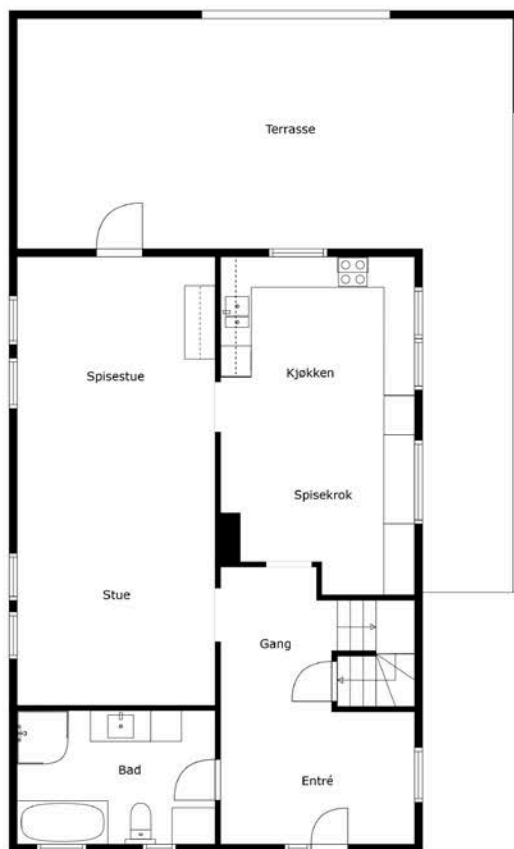
Skiptvet Treningssenter har et allsidig tilbud. Folkebadet på Kirkelund skole er åpent for allmennheten. På Bygdetunet finner man en ny Frisbeegolfbane, og bortenfor bygdetunet finner man idrettsparken med kunstgressbane og idrettshall. Her starter også lysløypa (ca. 5 km) som mange benytter hele året. Når det er nok snø er idrettslaget raske med å kjøre opp løyper i lysløypa, og ved snørike vintre blir det kjørt opp milevis med flotte løyper i åkerlandskapet. Lionshytta Furukollen er et populært turmål, her finner man også et utsiktstårn.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Bilder .....	4
Om eiendommen .....	8
Bilder .....	24
Egenerklæring .....	67
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	83



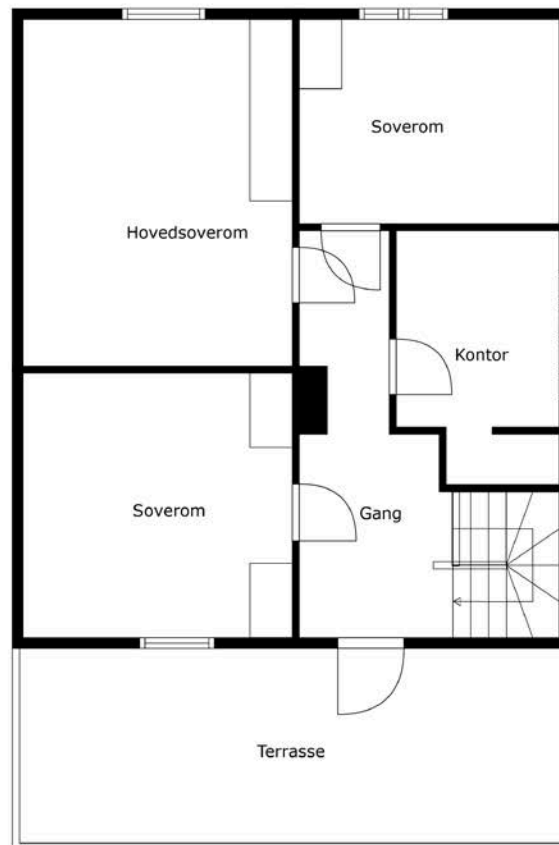


**FOTO**  
*ettersom*

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



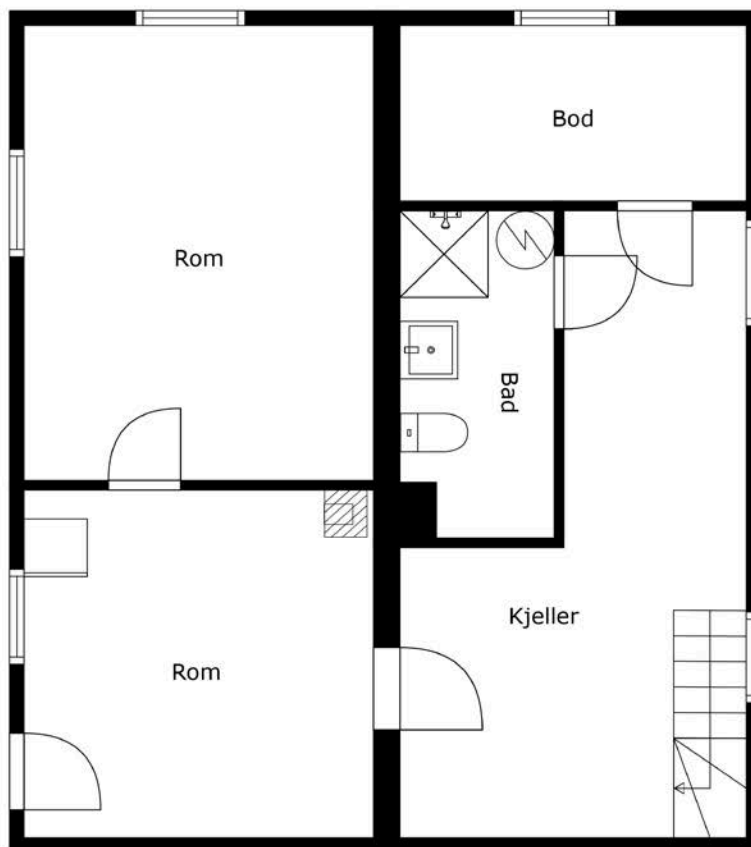
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**FOTO**  
*ettersom*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 211 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 211 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 63 m<sup>2</sup>

1. etasje: BRA-i: 88 m<sup>2</sup>

2. etasje: BRA-i: 60 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2695.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt som er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt gårds plass som er gruset.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca. 4 km utenfor Meieribyen mot Askim. Meieribyen er Skiptvets sentrum. Der er det skoler, barnehager, kommunesenter og forretninger.

Fra boligen er det buss til Vestgård barneskole der elevene går fra 1.-4. klasse og til Kirkelund skole der det er mellomtrinn fra 5.-7. klasse og ungdomsskole. Videregående skoler er i Mysen og Askim.

I Askim ligger også Steinerskolen, der det er barnehage, barneskole og ungdomsskole.

Område gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste togstasjon er Askim stasjon, som er 10 km. unna.

Det er fine merkede turområder i umiddelbar nærhet til eiendommen, kun rett over jorden. Der kjøres det opp skiløyper så snart snøen er på plass. Det er lysløype nærmere sentrum, som brukes flittig både sommer og vinter.



## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

## **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

## **Type takst**

Boligsalgsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er tilbygget i 2018 og modernisert i perioden 2014-2017.

Grunnmur i betong. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2017. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

Garasjen er oppført med støpt dekke. Ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Isolert og innvendig plateslått. Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein. Downlights i himling i garasje.

Adkomst til garasjen via to leddporter med automatisk åpner samt gangdør.

- Innlagt strøm til garasjen.
- Ikke vurdert tilstand
- Ytterdør står skjevt i karm

Uteboden er oppført med støpt dekke. Yttervegger er bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med takstein.

## **Innhold**

Her presenterer vi en fin innholdsrik og praktisk enebolig med landlig beliggenhet ca. 4 km. fra Skiptvet sentrum.

Selve boligen inneholder b.la. i 1.etg. flislagt entrè/gang, flislagt pent bad/wc fra 2018, stort og innholdsrikt kjøkken fra 2016, romslig stue med plass for både salong og spisestue. Herfra er det utgang til terrasse og hage.

2 etasje med gang, 3 soverom og kontor.

Kjeller med 2 rom, bad og bod.

Dobbel garasje og utebod.

## Standard

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2016 med lyse profilerte fronter og benkeplater som er laminerte.

Integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut av veggen.

God plass til spisebord.

Flislagt nytt bad fra 2018 med servantinnredning med slette fronter.

Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Downlights er montert i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Bad i kjeller med renoveringsbehov. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2014 og plassert i bad i kjeller.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue. Fliser i entré, kjøkken og bad.

Vegger: MDF-panel og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: MDF-panel.

2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: MDF-panel.

Himlinger: MDF-panel.

Kjeller:

Gulv: Betong.

Vegger: Pusset/malt mur.

Himlinger: Betong.

Nedløp og beslag, TG2

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. - Vegger er tilleggsisolert og etterisolert i 2016, ved bytting av kledning og vinduer. GU-vindsperre. Opplyst at det er mellom 15 - 20 cm isolasjon i vegger i opprinnelig del og 25 cm isolasjon i tilbygg.

- Ikke tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur rundt hele boligen, deler av hjørnet mot nordøst, har ikke tilstrekkelig med lufting.

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
- - Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres. - Påvist spor av mus på loftet, opplyst at det har kommet inn mus ved noen anledninger, men ikke siste år. - Påvist noe fuktskjolder i bjelker på loftet, ikke fuktig på befaringsdagen, kan trolig relateres til fra før taket ble lagt om.

#### Vinduer - eldre,TG2

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
- Påvist knust glass i kjellervindu.

#### Dører,TG2

Dobbel ytterdør med isolerglass fra 2017. Terrassedører med isolerglass fra 2016.  
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
- Opplyst at ytterdøra kan oppleves som noe vanskelig å åpne/lukke i vinterhalvåret. - Terrassedører tetter ikke tilstrekkelig, synlig glippe ut og merkbar trekk mellom karm og dørblad.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.  
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.  
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 3 - 6 mm avvik i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 20 mm avvik i gangen. Lokalt ble det målt 16 mm over 2 meter rundt pipe. Ellers målt mellom 5 - 12 mm avvik i 2. etasje.  
Noe innbo på gulv, som gjør målinger noe vanskelig.

#### Radon,TG2

Det er foretatt radonmåling, og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Målt 110 bq i kjeller.

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier
- Tiltak kan bestå i: - Innvendig tetting av luftlekkasjer i gulv og grunnmur og rundt rør og kabelgjennomføringer. - Forbedring av ventilasjon av inneluft på en riktig måte vil kunne hjelpe til å redusere radonnivået.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i stue.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er ikke 30 cm fra framkant av ildsted til brennbar materiell. Gulv av brennbar materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbar materiale. Platen må stikke 30 cm frem foran innlegg.

Rom Under Terreng, TG3

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerluft"
- - Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. - Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. - Det står tidvis vann opp på vegg i kjeller, med mindre det gjøres tiltak, bør kjeller tømmes for for organisk materiell.

Innvendige trapper, TG3

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- - Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

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

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.
- Valgt løsning innebærer at badekaret må benyttes med forsiktighet. Overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

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

-- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett om OK, påvist oppbrett på tettesjikt ved dør. Dog påvist svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter).

#### 1. etasje > Bad/vaskerom

##### Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i sluket under bakdekar. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. - Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner. Myndighetene har gjennom byggteknisk forskrift (TEK10) satt krav til FDV dokumentasjon/-instruks. Med FDV menes Forvaltning, Drift og Vedlikehold. Kravet til innhold i FDV er ikke spesifisert i detalj i TEK10, og vil derfor måtte tilpasses det enkelte prosjekt/våtrom.

#### 1. etasje > Bad/vaskerom

##### Ventilasjon, TG2

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

#### Kjeller > Bad

##### Generell, TG3

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom i kjeller bør ikke renoveres før problematikk med vanntilsig til kjeller er utbedret.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber i kjeller, samt rør-i-rør til kjøkkenet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Vannrør til kjøkkenet og bereder er utført i egen regi av eier, ingen garantier på utførelse. - Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3. - Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. - Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Ventilasjon,TG2

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Begrenset med tilluft til badet.

#### Andre VVS-installasjoner,TG2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- For å sikre varmpumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

#### Varmtvannstank,TG3

- Påvist lekkasje samt irring/korrosjon fra bereder på befaringsdagen, årsak er ukjent. Det har tidvis stått en del vann i kjelleren, som kan skyldes korrosjon i nedre del av tank.

#### Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap med automatiske sikringer. Elektriske varmekabler i 1. etasje. Mye nytt opplegg i boligen i perioden 2014 - 2021.

#### Drenering,TG3

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Kommer vann inn i kjeller via sluk, hvor vann blir stående et stykke opp på vegg ved store og lengre nedbørmengder. - Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

#### Grunnmur og fundamenter,TG2

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Påvist noe sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

#### Terrengforhold,TG3

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig

fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. - Risiko for overvann på eiendommen, og det er opplyst at det ved større nedbørsmengder kommer vann inn/ blir stående en god del vann i kjelleren. Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Septiktank, TG3

Septiktanken er av ukjent type.

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.
- Det er i dag ikke godkjent kloakkanlegg, dette pga. at de har fått utsettelse grunnet mulig nedlegging av kommunal kloakkledning. Det vil etter hvert komme et pålegg på enten å koble seg til kommunalt nett, eller sette ned minirensanlegg. Det er ikke fastsatt noen dato for dette enda.
- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning i tiden som kommer. Det kommer dog vann inn via sluk i kjeller ved mye overvann på tomta. Utbedring av dette må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Ikke fremvist tegninger på tilbygg, foreligger dog godkjent byggesøknad.

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

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

- Bygget ny garasje i 2021. Deler av arbeider er utført i egen regi. Fremvist dokumentasjon fra elektriker.

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

- Takhøyde i kjeller ble målt til mellom 1,9 meter - 1,97 meter, dette er under krav i byggt teknisk forskrift. - Vinduer i soverom i 2. etasje har ikke tilfredsstillende mål for rømning. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

Parkering i egen garasje og på egen parkeringsplass

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe i stue, type Mitsubishi, fra 2009.

Elektriske varmekabler i 1. etasje.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 800 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 513

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene



som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 628 818

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 389 508

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 9 i Skiptvet kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3116/47/9:

07.12.1949 - Dokumentnr: 603796 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3116 Gnr:47 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 595072 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0127 Gnr:47 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 837631 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3015 Gnr:47 Bnr:9

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Vann via offentlig nett.

Offentlig vei.

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

Det er i dag ikke godkjent kloakkanlegg, dette pga. at de har fått utsettelse grunnet mulig nedlegging av kommunal kloakkledning. Det vil etter hvert komme et pålegg på enten å koble seg til kommunalt nett, eller sette ned minirenseanlegg. Det er ikke fastsatt noen dato for dette enda.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruks-, natur- og friluftsområde)

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

95 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 800 000,00))

114 140,- (Omkostninger totalt)

3 914 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 114 140

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- og visninger kr 2500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Bente Børud

Eiendomsmegler MNEF

bente.borud@aktiv.no

Tlf: 993 89 932

Sparebankenes Eiendomsmegler AS, Stasjonsmester Frost gate 18

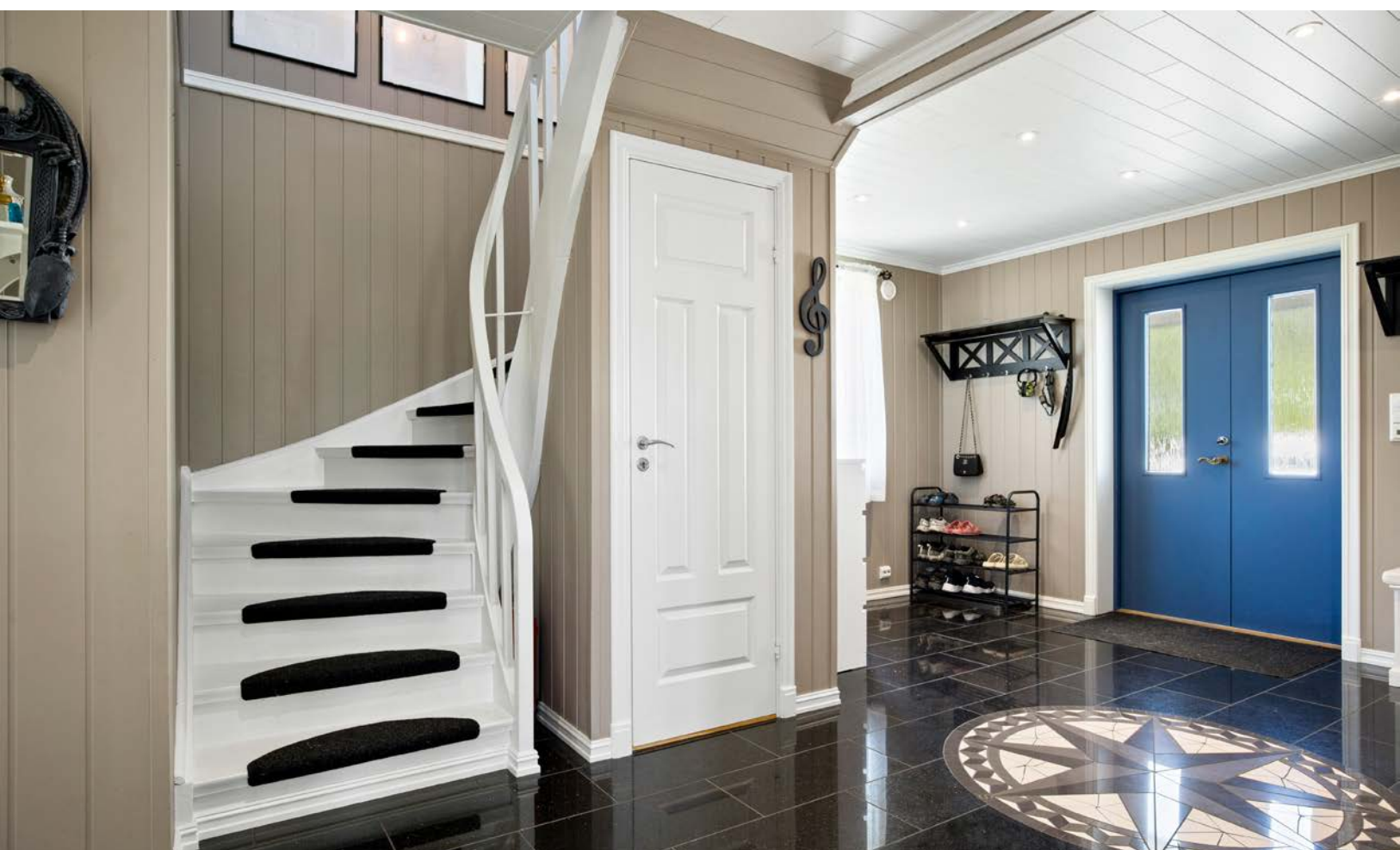
1830 Askim

Tlf: 698 88 444

**Salgsoppgavedato**

28.06.2024

































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Askimveien 396, 1816 SKIPTVET  
 SKIPTVET kommune  
 # gnr. 47, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m<sup>2</sup> BRA-i: 211 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 13975-2399

Referansenummer: MB9072

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen er tilbygget i 2018 og modernisert i perioden 2014-2017. Grunnmur i betong. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2017. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap. Bad i 1. etasje, nytt i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap, sideskap, dusjkabinett samt vegghengt toalett. Bad i kjeller, med renoveringsbehov. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

### Enebolig

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 19 m<sup>2</sup>, vendt mot nord, med tilgang fra gang. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Veranda på ca. 55 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Det er montert stikkontakt på veggen. Deler av veranda er takoverbygget.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Kjeller:

Gulv: Betong.  
Vegger: Pusset/malt mur.  
Himlinger: Betong.

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat i stue. Fliser i entré, kjøkken og bad.  
Vegger: MDF-panel og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: MDF-panel.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat.  
Vegger: MDF-panel.  
Himlinger: MDF-panel.

Boligen har malt tretrapp.  
Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller, med renoveringsbehov. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett.

Bad i 1. etasje, nytt i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett og badekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut av veggen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

## Oppvarming:

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe i stue, type Mitsubishi, fra 2009.

Elektriske varmekabler i 1. etasje.

## Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2014, plassert i bad i kjeller.

Sikringskap med automatiske sikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 2 695,4 m<sup>2</sup>. Flat tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt gårdsplass som er gruset.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ikke fremvist tegninger på tilbygg, foreligger dog godkjent byggesøknad.

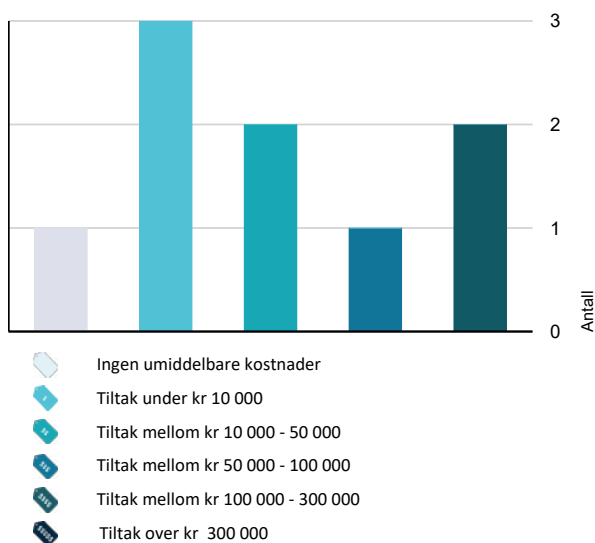
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

  - ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [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](#)

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG

### Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti og bad.
2016	Modernisering	Nytt kjøkken.
2016	Modernisering	Montert ny trekledning og vinduer.
2017	Modernisering	Lagt ny takteking i 2017.
2014	Modernisering	Diverse utbedringer og nytt opplegg på det elektriske anlegget i perioden 2014-2021.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

### Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.  
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

- Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

- Vegger er tilleggsisolert og etterisolert i 2016, ved bytting av kledning og vinduer. GU-vindspærre. Opplyst at det er mellom 15 - 20 cm isolasjon i vegger i opprinnelig del og 25 cm isolasjon i tilbygg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

- Ikke tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur rundt hele boligen, deler av hjørnet mot nordøst, har ikke tilstrekkelig med lufting.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via luke i gang.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist spor av mus på loftet, opplyst at det har kommet inn mus ved noen anledninger, men ikke siste år.

- Påvist noe fuktskjolder i bjelker på loftet, ikke fuktig på befaringsdagen, kan trolig relateres til fra før taket ble lagt om.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt.

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



## TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

## TG 2 Vinduer - eldre

Høythengende vinduer i kjeller, fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

# Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Påvist knust glass i kjellervindu.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Dører

Dobbel ytterdør med isolerglass fra 2017.  
Terrassedører med isolerglass fra 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Opplyst at ytterdøra kan oppleves som noe vanskelig å åpne/lukke i vinterhalvåret.  
- Terrassedører tetter ikke tilstrekkelig, synlig glippe ut og merkbar trekk mellom karm og dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 19 m<sup>2</sup>, vendt mot nord, med tilgang fra gang. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Veranda på ca. 55 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Det er montert stikkontakt på veggen. Deler av veranda er takoverbygget.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, TG settes for å belyse risiko med konstruksjon. Anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Kjeller:  
Gulv: Betong.  
Vegger: Pusset/malt mur.  
Himlinger: Betong.

1. etasje:  
Gulv: Laminat i stue. Fliser i entré, kjøkken og bad.  
Vegger: MDF-panel og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: MDF-panel.

2. etasje:  
Gulv: Laminat.  
Vegger: MDF-panel.  
Himlinger: MDF-panel.  
- Nye overflater i boligen etter 2014.

- Overflater fremstår i en normal stand og forfatning. Overflater i kjeller er ikke vurdert (se rom under terreng).

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt mellom 3 - 6 mm avvik i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 20 mm avvik i gangen. Lokalt ble det målt 16 mm over 2 meter rundt pipe. Ellers målt mellom 5 - 12 mm avvik i 2. etasje. Noe innbo på gulv, som gjør målinger noe vanskelig.

#### 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 2 Radon

Det er foretatt radonmåling, og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Målt 110 bq i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Tiltak kan bestå i:

- Innvendig tetting av luftlekkasjer i gulv og grunnmur og rundt rør og kabelgjennomføringer.
- Forbedring av ventilasjon av inneluft på en riktig måte vil kunne hjelpe til å redusere radonnivået.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.  
Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er ikke 30 cm fra framkant av ildsted til brennbar materiell. Gulv av brennbar materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbar materiale. Platen må stikke 30 cm frem foran innlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

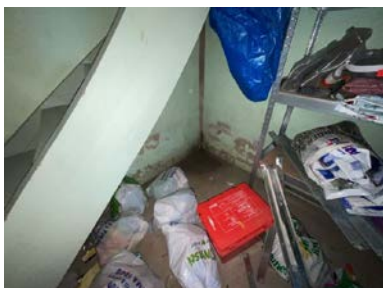
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerluft"

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.  
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.  
- Det står tidvis vann opp på vegg i kjeller, med mindre det gjøres tiltak, bør kjeller tømmes for for organisk materiell.

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

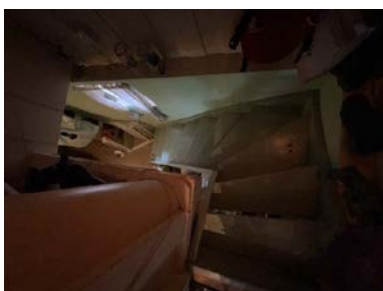
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte, lyse fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad i 1. etasje, nytt i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett og badekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Faktura fra rørlegger og flislegger. Ikke dokumentasjon fra elektriker.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vinduet er plassert i våtsonen, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Valgt løsning innebærer at badekaret må benyttes med forsiktighet. Overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett om OK, påvist oppbrett på tettesjikt ved dør. Dog påvist svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Tilstand forutsetter bruk av tett dusjkabinett med avløp i sluk.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

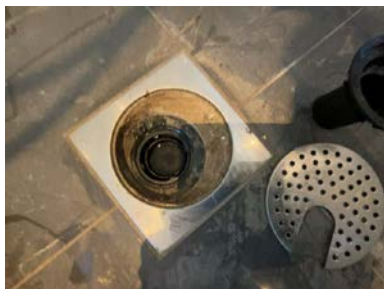
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i sluket under bakdekar. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene. Myndighetene har gjennom byggt teknisk forskrift (TEK10) satt krav til FDV dokumentasjon/-instruks. Med FDV menes Forvaltning, Drift og Vedlikehold. Kravet til innhold i FDV er ikke spesifisert i detalj i TEK10, og vil derfor måtte tilpasses det enkelte prosjekt/våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

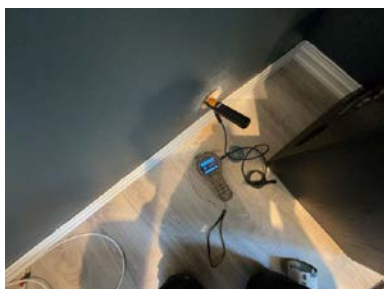
#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Bad i kjeller, med renoveringsbehov. Rommet er innredet med dusj, vask og toalett.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

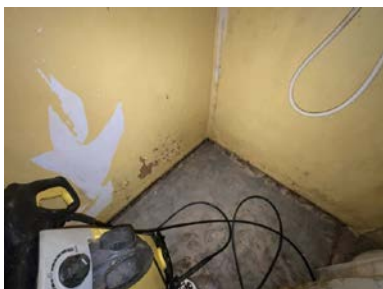
- Våtrommet står ovenfor renovering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrom i kjeller bør ikke renoveres før problematikk med vanntilsig til kjeller er utbedret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Romslig kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen fra 2016, type IKEA, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vask- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut av veggen.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Faktura e.l

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i kjeller, samt rør-i-rør til kjøkkenet.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Vannrør til kjøkkenet og bereder er utført i egen regi av eier, ingen garantier på utførelse.

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Vannledninger - bad 1.etasje

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

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid støpejernsrør - "Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970" = TG 2/3.  
- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder.  
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Begrenset med tilluft til badet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre tilluft til bad må etableres om avviket skal lukkes.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue, type Mitsubishi, fra 2009.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
  - Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2014, plassert i bad i kjeller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist lekkasje samt irring/korrosjon fra bereder på befaringsdagen, årsak er ukjent. Det har tidvis stått en del vann i kjelleren, som kan skyldes korrosjon i nedre del av tank.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser, eventuelle utbedringer må gjøres om avviket skal lukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler i 1. etasje.  
Mye nytt opplegg i boligen i perioden 2014 - 2021.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Deler av arbeider er utført i egen regi. Stort sett handler dette om rørstrekk og noe downlights. De fleste arbeider er etterkontrollert av elektriker iht. samsvarserklæring, men dette gjelder ikke alt.**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Foreligger samsvarserklæring på de flere arbeider utført etter 2014. Ikke dokumentasjon på arbeider utført før dette, eller på deler av arbeider som er utført i egen regi. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
3. 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?  
**Ja**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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 - Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

## Generell kommentar

- Kostnadsestimat gjelder kun utvidet el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### TO 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\*\* \*\*Rom under terreng*

Drensfunksjon fra byggeåret. 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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Kommer vann inn i kjeller via sluk, hvor vann blir stående et stykke opp på vegg ved store og lengre nedbørsmengder.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

- Det må foretas utskiftning av drenering, eventuelt sjekke ut forhold rundt terrenget og fare for overvann på tomta. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold og septiktank.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist noe sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

## TG 3 Terrengforhold

Flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

- Risiko for overvann på eiendommen, og det er opplyst at det ved større nedbørsmengder kommer vann inn/blir stående en god del vann i kjelleren. Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyest risiko. Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales, og det må utføres tiltak for å forhindre at det kommer vann inn i kjeller. Ikke foretatt kostnadsestimat, da dette ansees i sammenheng med drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er septiktank med overløp til grøft.



# Tilstandsrapport

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Det er i dag ikke godkjent kloakkanlegg, dette pga. at de har fått utsettelse grunnet mulig nedlegging av kommunal kloakkledning. Det vil etter hvert komme et pålegg på enten å koble seg til kommunalt nett, eller sette ned minirensanlegg. Det er ikke fastsatt noen dato for dette enda.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning i tiden som kommer. Det kommer dog vann inn via sluk i kjeller ved mye overvann på tomte. Utbedring av dette må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje på ca. 45 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt dekke. Ringmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Isolert og innvendig plateslått. Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein. Downlights i himling i garasje. Adkomst til garasjen via to leddporter med automatisk åpner samt gangdør.

- Innlagt strøm til garasjen.
- Ikke vurdert tilstand
- Ytterdør står skjevt i karm.

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Frittliggende bod på 6 m<sup>2</sup>, oppført i egen regi.

Boden er oppført med støpt dekke. Yttervegger er bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med takstein.

- Ikke vurdert tilstand.

- Opplyst at arbeider med strøm er utført i egen regi, og at den er koblet på utelys. Strøm er derfor kun funksjonell når utelys er belyst.

# 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

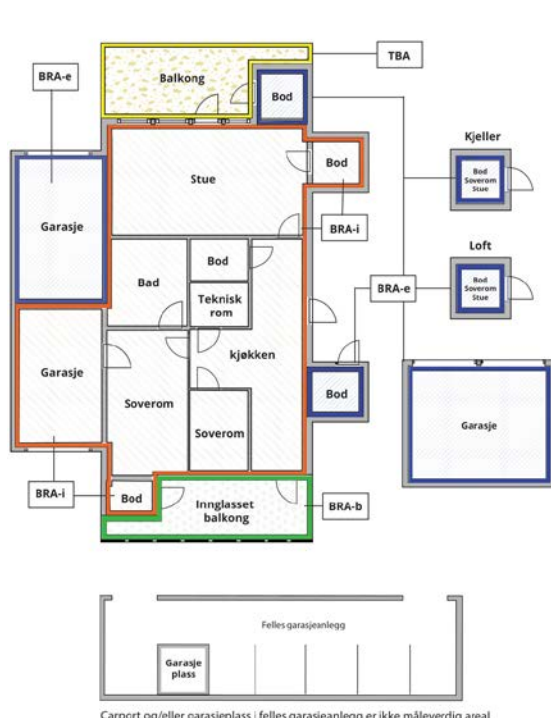
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	63			63			63
1. etasje	88			88	55		88
2. etasje	60			60	19	7	67
<b>SUM</b>	<b>211</b>				<b>74</b>	<b>7</b>	<b>218</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>211</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder , Bad		
1. etasje	Stue , Kjøkken , Entré , Bad/vaskerom , Trapperom		
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Ikke fremvist tegninger på tilbygg, foreligger dog godkjent byggesøknad.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* - Bygget ny garasje i 2021. Deler av arbeider er utført i egen regi. Fremvist dokumentasjon fra elektriker.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Takhøyde i kjeller ble målt til mellom 1,9 meter - 1,97 meter, dette er under krav i byggeteknisk forskrift.

- Vinduer i soverom i 2. etasje har ikke tilfredsstillende mål for rømning. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		45		45			45
<b>SUM</b>		<b>45</b>					<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

#### Bod

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		6		6			6
<b>SUM</b>		<b>6</b>					<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	154	57
<b>Garasje</b>	0	45
<b>Bod</b>	0	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Ole Kristian Henriksen Skaug	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	47	9		0	2695.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Askimveien 396

### Hjemmelshaver

Skaug Ole Kristian Henriksen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet langs med Rv115, ca. 4 km fra Skiptvet sentrum. I Skiptvet sentrum finnes barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikk, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruks-, natur- og friluftsområde).

### Om tomten

Eiet tomt på 2 695,4 m<sup>2</sup>. Flat tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 425 000	2013

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB9072>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Askim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1102240118	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ole Kristian Henriksen Skaug	
<b>Gateadresse</b>	
Askimveien 396	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKIPTVET	1816
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ole Kristian Henriksen Skaug
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	eidsberg sparebank
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1102240118

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OKHS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Filslegger - nytt bad
Arbeid utført av	Natur Dekor Moroslaw Waskowski

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Filslegger smøret på 4 lag med membran gips og sluk nytt med membran rundt
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt på bad med rør
Arbeid utført av	Skiptvet Rørservice

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Hvis det regner ukevis klarer ikke bekken å ta unna vannet som jeg har gravd dreneringsrør til. Da fyller kjelleren seg med vann.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kom inn mus i kjelleren på grund at jeg glemte å lukke kjeller døren
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker har gått over alt av elektriske anlegget - har koblet strøm til boden selv
Arbeid utført av	Spydberg elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført tak arbeid på hus

Arbeid utført av

Wilhelmsen Tak & byggfasade

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bygget ut første etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Skiptvet kommune

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gangsti og sykkelvei

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Del av eiendommen har blitt tatt i bruk av bonden til jorde

Document reference: 1102240118

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1102240118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristian Henriksen Skaug	a190cf96f68a0b45b9ecdc7 e9ddc2f88456fa015	06.06.2024 20:19:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240118

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

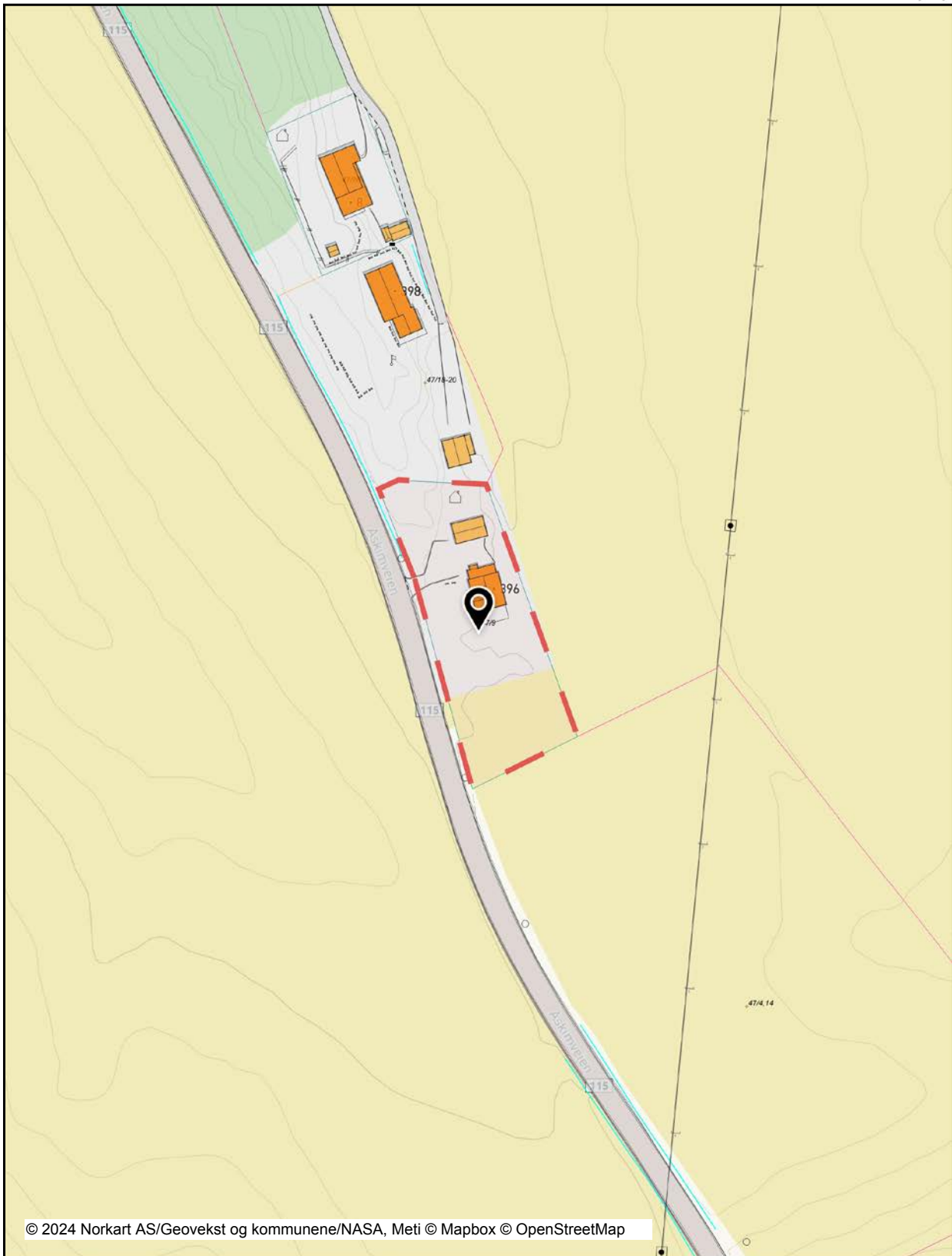


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.06.2024

Målestokk: 1:1500

































Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## Tegnforklaring

	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Grensenøyaktighet: 11-30 cm
	Grensenøyaktighet: 31-199 cm
	Grensenøyaktighet: 2-5 m
	Grensenøyaktighet: 5m eller dårligere
<b>VEG</b>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
	Veg
<b>Innsjøer og vassdrag</b>	
	Veggroft åpen
<b>Bygninger</b>	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<b>Ledningsnett</b>	
	Fordelingsskap
	Trase
	Mast
	Masteomriss
	Kumlokk
<b>Annen naturinformasjon</b>	
	Hekk
<b>Bygningsmessige anlegg</b>	
	Annet gjerde
	Flaggstang

# Nabolagsprofil

Askimveien 396

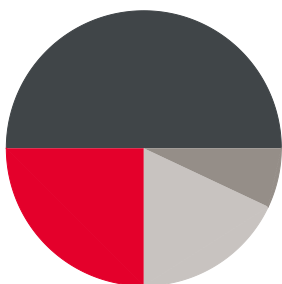
## Offentlig transport

🚶 Askimveien 360 Linje 407, 640	4 min 0.3 km
🚶 Askim stasjon Linje R22	9 min 8.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 18 min
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 3 min

## Skoler

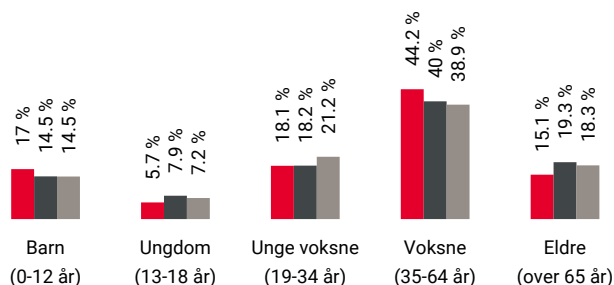
Vestgård skole (1-4 kl.) 186 elever, 10 klasser	6 min 4.9 km
Kirkelund skole (5-10 kl.) 307 elever, 15 klasser	6 min 5.7 km
Askim videregående skole 856 elever, 47 klasser	9 min 8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 18.8 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 50% 6-12 år
- 7% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vister	264	113
Kommune: Skiptvet	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	3 min 2.8 km
Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 5.1 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 5.2 km

## Dagligvare

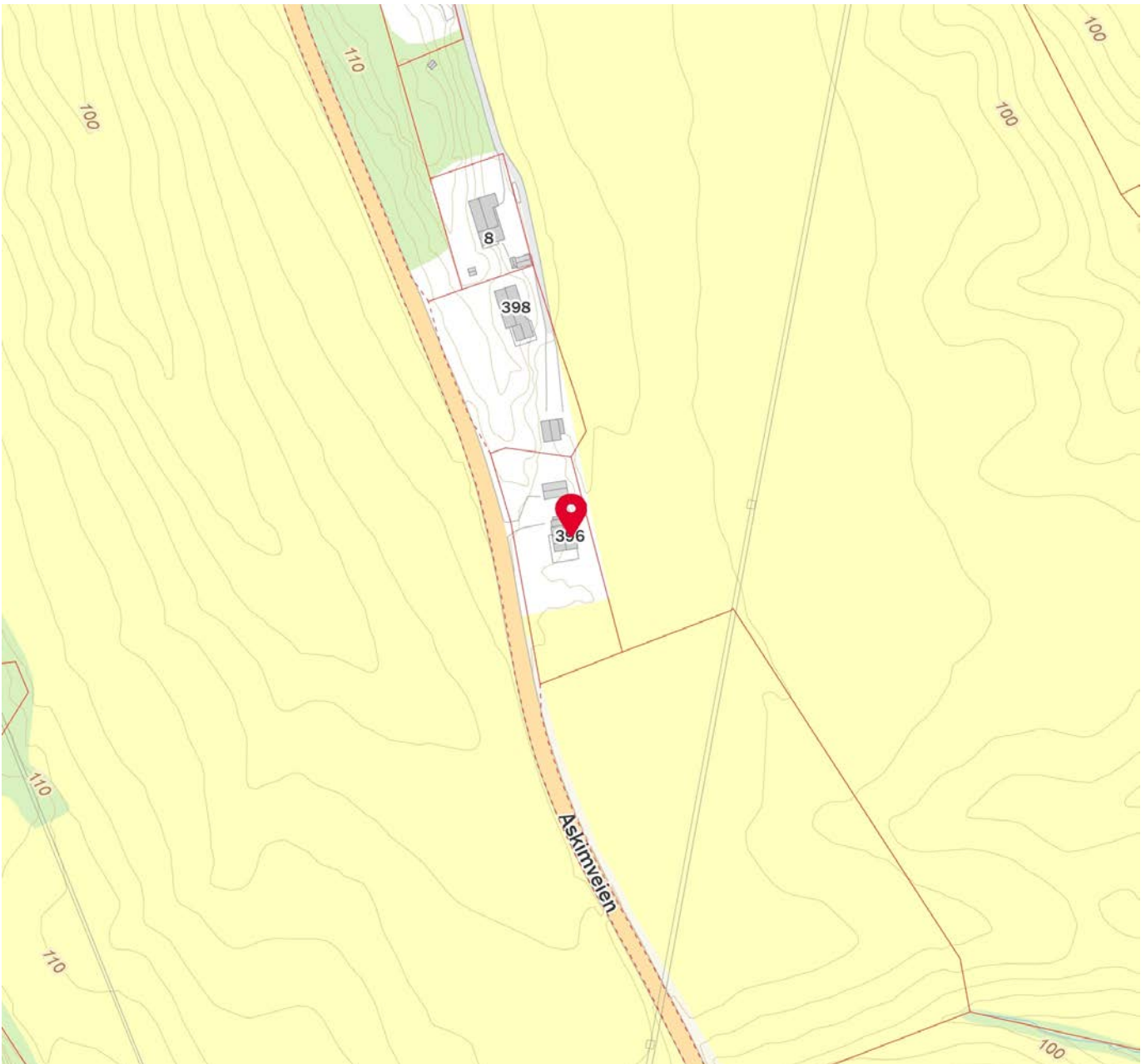
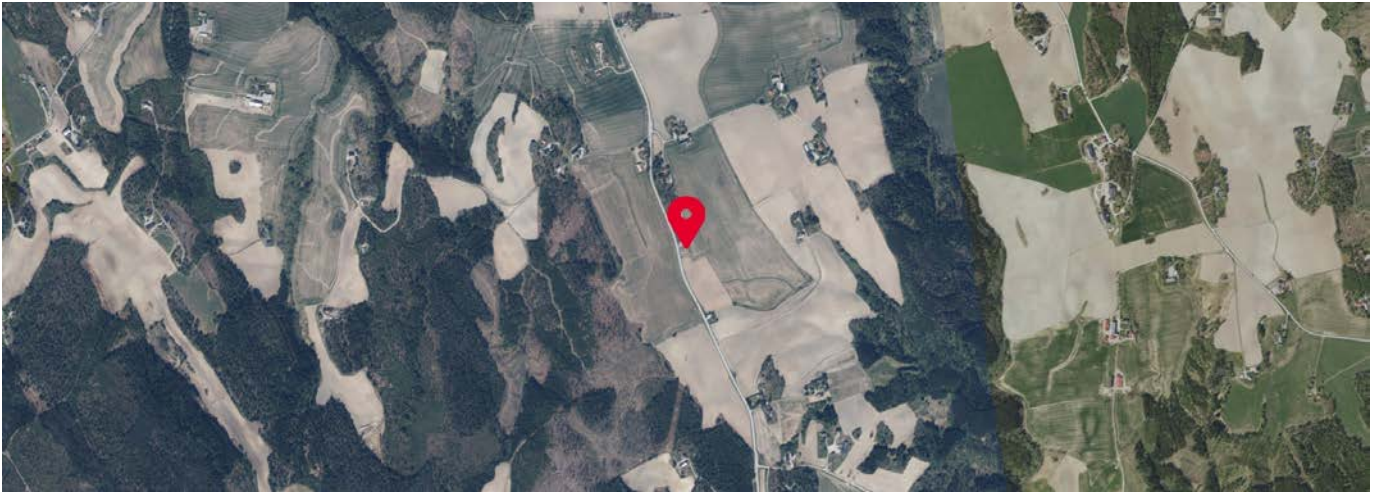
Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	5 min 4.8 km
Kiwi Skiptvet PostNord	5 min 5 km

## Sport

⚽ Skiptvet stadion Fotball	4 min 4 km
⚽ Skiptvethallen Aktivitetshall	5 min 4.3 km
🏊 Spent Skiptvet	4 min
🏊 Fysioteket Treningssenter	9 min



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 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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


### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Askimveien 396  
1816 SKIPTVET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bente Børud**Oppdragsnummer:** 1102240118**Telefon:** 993 89 932  
**E-post:** bente.borud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

28.06.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre