

The image shows a modern kitchen and dining area. The kitchen features dark grey cabinetry and a black countertop with a sink and a tall faucet. A breakfast bar with two black stools is in the foreground. The dining area has a table with four brown chairs. The walls are a muted green color, and there are large windows with a view of trees. The ceiling has recessed lighting and two pendant lights hang over the dining table.

aktiv.

Mørkveien 171, 1816 SKIPTVET

Flott eiendom med landlig og fin beliggenhet.

**Moderne og tiltalende overflater.
Nyere stilfullt kjøkken. Visning!**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Selger: Lene Merete Karlsen
Kurt Jarnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 205/288 kvm
Tomtstr.: 2294.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1113260003

Velkommen til Mørkveien 171

En tiltalende og moderne bolig med oppgraderte overflater. Nyere og stilig kjøkkeninnredning fra 2022 med praktisk planløsning. Boligen inneholder romslig stue med åpen løsning til kjøkken, 3 soverom, bad og separat wc.rom. Underetasjen er innredet med stue, kjøkken, bad og et disponibelt rom. Oppvarming med vedovn og varmepumpe i stuen.

Ved inngangspartiet er det en stor og solrik terrasse. Eiendommen er også bebyggt med en traktorgarasje, dobbelgarasje og et isolert uthus.

Eiendommen ligger landlig til. Har en stor og fin solrik tomt. Fra eiendommen er det ca. 6 km til sentrum med skoler, barnehager, samt et godt utvalg av dagligvareforretninger m.m.

Det er 15 km. til Askim, 30 km. til Sarpsborg og Moss.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	89
Budskjema	108

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 kvm

BRA - e: 83 kvm

BRA totalt: 288 kvm

TBA: 69 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm Entré, trapperom, kjellerstue (ingen vinduer), kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, bod og uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 130 kvm Entré, gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad, gang m/trapp og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 kvm Garasje og bod

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller er skjønnsmessig medtatt med et bruksareal på 75 kvm, som inkluderer deler av det uinnredede kjellerrommet som er medtatt med 17 kvm bra da det er varierende høyder og fjell i dagen.

Areal med målbar takhøyde og ikke fjell i dagen er medtatt.

Gode lagringsforhold i rommet.

Dels støpt gulv.

Sluk.

Vil være naturlig med noe fuktinnsig langs fjellet.

51 kvm i underetasje er p-rom.

Resten er bod, teknisk rom og uinnredet kjeller.

Ikke hele uinnredede kjeller er målerverdi pga. fjell i dagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2294.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng. Deler av tomten er opparbeidet med en stor singlet gårds plass foran garasjen og boligen. Hageanlegget er meget romslig og vakkert med store plenarealer. En del av tomten er naturtomt. Det er flere solrike uteplasser rundt om på eiendommen. Fra tomten er det fin utsikt ut over det omkringliggende kulturlandskapet. Eiendommen er meget barnevennlig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i vakre og landlige omgivelser, kun 6 km fra Skiptvet sentrum. Her finner du barnehage, barneskole, ungdomsskole, forretninger og kommuneadministrasjon.

Med bil tar det under en time til Oslo, og det er cirka 30 minutter til Moss og Sarpsborg, noe som gjør det enkelt å pendle til større byer.

Nærmeste større forretningssenter med jernbane er Askim, som ligger cirka 15 minutters kjøring unna.

Fra eiendommen er det umiddelbar adkomst til vakkert og variert skogsterreng med flotte turmuligheter, perfekt for friluftsentusiaster.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Utengen, kun 4 minutters gange fra eiendommen, og Askim stasjon ligger 16 minutter unna med bil.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Skiptvet og Kiwi Skiptvet, begge kun 6 minutters kjøring fra eiendommen.

For sportsentusiaster er Skiptvet stadion og Skiptvethallen henholdsvis 5 og 6 minutters kjøring unna, og Skiptvet Treningscenter ligger også i nærheten.

Dette gjør Mørkveien 171 til et ideelt sted for de som ønsker å bo i rolige omgivelser, men samtidig ha enkel tilgang til byens fasiliteter.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Skiptvet

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i år 2000.

Byggegrunnen består av fjell og leirholdige masser, med synlig fjell i kjelleren. Fundamenteringen er utført med stripefundamenter av betong.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra 2002.

Bygningens vegger er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med rupanel, og taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte hovedytterdører og en malt balkongdør i tre. Det er også en nyere dobbeltfløyet dør fra kjøkkenet.

Fra første etasje er det utgang til en veranda som er oppført i en trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Undertaket er misfarget.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater kjeller

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hull i belegget i kjeller.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er flatt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje/kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel på vegger.

- Våtrom - Underetasje/kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Våtrom - Underetasje/kjeller > Bad - Ventilasjon

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

- Kjøkken - Underetasje/kjeller > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er observert fuktmerker på plastavløpsrør og skjøter. Dette kan indikere kondens eller mindre lekkasje fra skjøteforbindelser.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ikke montert topplister på grunnmursplast som dermed spriker. Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnsig i uinnredet kjeller.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Våtrom - Underetasje/kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ikke sveiset belegg. Åpne skjøter i vinylbelegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Åpning i rekkverk ned mot gulv er over 10 cm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

LOVLIGHETER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er ikke samsvar med byggetegninger og faktiske bygg. Selger har søknad inne hos Skiptvet kommune for det som faktisk er bygget samt dispensasjon vedr. tekniske forskrifter.

Selger har engasjert SH Prosjekt AS for bistand. Det er søkt om dispensasjon i Skiptvet kommune. SH Prosjekt AS har utarbeidet søknad om dispensasjon fra TEK 17 samt plan – og bygningsloven §19-2. Kjøper står fritt til å tre ut av avtalen dersom søknad om dispensasjon ikke blir innvilget, eller dersom søknaden innvilges med vilkår eller krav om tiltak. Dette må være avklart før overtakelse kan finne sted. Stipulert tid fra kommunen er 10. juni 2026. Kopi av søknad kan fås hos megler.

Soveromsvindu i kjeller kommer ikke inn under denne søknaden. Her vil det fortsatt være vindu som er med 2 cm. mindre en gjeldende krav.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

- Det foreligger byggetegninger uten kjelleretasje. Oppføring av kjeller samt innredning av rom i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

- Vaskerom og bod er revet for å gi større kjøkken. Arealet som tidligere var bod og nå inngår i kjøkkenet vurderes som søknadspliktig omgjøring, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt.

- Videre fremgår det av opprinnelige tegninger at boligen var prosjektert med to bad. Arealet hvor det ene badet er inntegnet benyttes i dag som gang og kjellernedgang.

- Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for vognskjul. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

- Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for anneks. Bygningen er ikke byggemeldt.

- Det foreligger byggetegninger for dobbel garasje med oppgitte mål 7,6 x 6,5 meter. Nåværende garasje er større enn byggemeldt garasje.

- Soveromsvindu i kjeller har en lysåpning som er ca. 2 cm mindre enn gjeldende krav til rømningsvindu, og oppfyller dermed ikke krav. Ny eier overtar og viderefører dette forholdet på eget ansvar og risiko.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ja, samt egen innsats.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 130 kvm: Entré, gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad, gang m/trapp og 2 soverom

TBA 69 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje/kjeller:

BRA-i 75 kvm: Entré, trapperom, kjellerstue (ingen vinduer), kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, bod og uinnredet kjellerrom

Garasje:

BRA-e 57 kvm: Garasje og bod

Anneks:

BRA-e 26 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er montert innfelt kjøkkenventilator (Siemens Studioline) i himling med avtrekk over himling til kaldtloft og ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje/kjeller:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Bad fra byggeåret med adkomst fra hovedsoverommet. Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og panel/tømmer, og det er panel i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Bad underetasje/kjeller:

Bad med vinylbelegg på gulv, og panel/tømmer på vegger og panel i taket. Rommet har panelovn som varmekilde. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett

og dusjkabinett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, fliser, betong og belegg.

Vegger: Malte plater, panel, trepanel og betong.

Himling: Himlingsplater og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Arbeid til nytt kjøkken og toalett er utført på dugnad av fagmann.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har sentral avtrekk med motor plassert på kaldtloft, med avtrekk fra bad og toalett i 1. etasje. Kjøkkenventilatorer går ut. For øvrig er det naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduene og lufteluker.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2023 og er plassert i teknisk rom.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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.

Lamper over spisebord følger IKKE med salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- oppført ca. 64 m² terrasse på inngangssiden av boligen, nordøstlig side

2023:

- levert og montert vannrenseanlegg
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2022:

- Eier opplyser at det i 2022 ble gjennomført omfattende oppussing av 1. etasje, hovedsakelig på egeninnsats.
- vegger revet i henhold til opprinnelig planløsning for å utvide kjøkkenet.
- montert ny peisovn og pipe ble pusset
- vegger i stue, kjøkken, WC, gang mot utgang, gang med trapp til kjeller og hovedsoverom kledd med gips og overflater sparklet, pusset og malt.
- montert nytt himlingstak i stue, kjøkken, gang mot utgang, gang mot kjeller og hovedsoverom
- lagt laminatgulv i hele 1. etasje
- montert nye gulv- og taklister
- byttet dør til WC
- etablert spilevegger i stue og gang
- installert vegghengt toalett med ny innredning.
- Vann- og avløpsføringer ble flyttet til kjøkkenøy
- montert nytt kjøkken fra KVIK
- installert varmpumpe.
- utført elarbeider i forbindelse med oppussing i 2022.
- demontert eldre downlights i stue og montert totalt 18 nye downlights (4 på soverom, 8 i stue og 6 på kjøkken).
- etablert strømtilførsel til kjøkkenøy, herunder egen kurs til komfyr samt kurs til stikkontakter.
- satt inn doble dører fra kjøkken til terrasse

2020:

- Anneks benyttet til lagring.

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

Parkering i egen garasje eller i gårdsplass.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har registrert en vedovn i stua. De hadde siste feiing den 21.04.2016, og siste tilsyn den 23.10.2023. De har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler på badet i 1. etasje. Panelovn brukes som varmekilde på badet i underetasjen/kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 640 (Omkostninger totalt)
140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 030 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 033 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 045 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst av kommunen i januar 2026 og omfattes av følgende:

Kommunale avgifter inkluderer:

Tømming septiktank/renseanlegg 3 m³: kr 2435,13 pr. tømming

Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg: kr 874,00

Renovasjon: kr 6018,25

Brannforebyggende tilsyn/feieravgift: kr 718,00

Totalt: kr 10045,38

Formuesverdi primærbolig

Kr 962 046 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 818 183 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 33, bruksnummer 34 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:

3116/33/34:

04.06.1998 - Dokumentnr: 4028 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3116 Gnr:33 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 111622 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0127 Gnr:33 Bnr:34

22.06.2022 - Dokumentnr: 675402 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3015 Gnr:33 Bnr:36

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 832744 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3015 Gnr:33 Bnr:34

04.06.1998 - Dokumentnr: 4029 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3116 Gnr:33 Bnr:10
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
- Denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke samsvar med byggetegninger og faktiske bygg. Selger har søknad inne hos Skiptvet kommune for det som faktisk er bygget samt dispensasjon vedr. tekniske forskrifter.

Selger har engasjert SH Prosjekt AS for bistand knyttet til dette. SH Prosjekt AS har utarbeidet søknad om dispensasjon fra TEK 17 samt plan – og bygningsloven §19-2. Kjøper står fritt til å tre ut av avtalen dersom søknad om dispensasjon ikke blir innvilget, eller dersom søknaden innvilges med vilkår eller krav om tiltak. Dette må være avklart før overtakelse kan finne sted. Stipulert tid fra kommunen er 10. juni 2026. Kopi av søknad kan fåes av megler.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat adkomst over annen grunneieres eiendom. Tinglyst veirett og pliktig vedlikehold fram til fylkesvei.

"Jeg forplikter meg/eventuelt fremtidige eiere av gnr. 33, bnr. 34, å opparbeide og vedlikeholde veien frem til Fylkesvei 243 – Mørkveien."

Tilknytning vann: Eiendommen har privat brønn som vannforsyning. Det er installert renseanlegg for drikkevann plassert i teknisk rom i kjeller. Vannforsyningen ligger på annen manns eiendom, ikke tinglyst.

Tilknytning avløp: Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

Kommunen opplyser at ferdigattest for minirensanlegg ikke er utstedt, og da er

anlegget ikke lovlig i bruk. Rørlegger Per Olaf Sveen AS, som var entreprenør og ferdigstilte anlegget, sender ferdigattest nå i april.

Det foreligger service avtale på anlegget, anlegget har vært i drift fra det ble installert i 2014. Det er betalt tilsynsavgift for renseanlegg til Skiptvet kommune hvert år. En tømning er inkludert i kommunale avgifter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2031, vedtatt 30.09.2019, og Kommuneplan for sentrum 2015-2027, vedtatt 05.04.2018. Eiendommen ligger i et LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse mm.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,68% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.04.2026









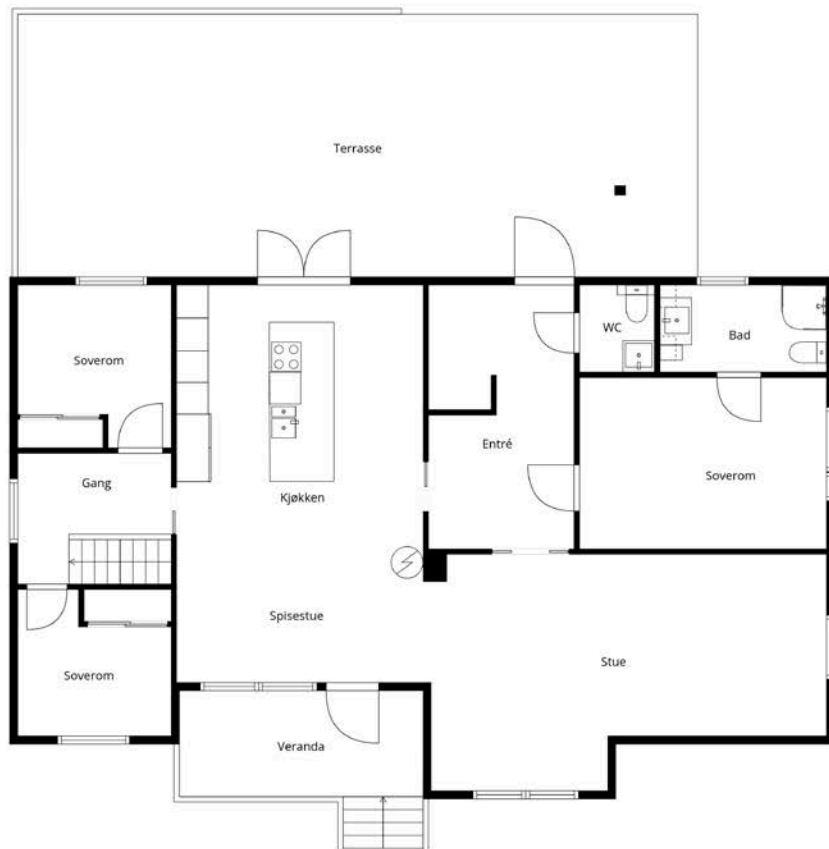


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













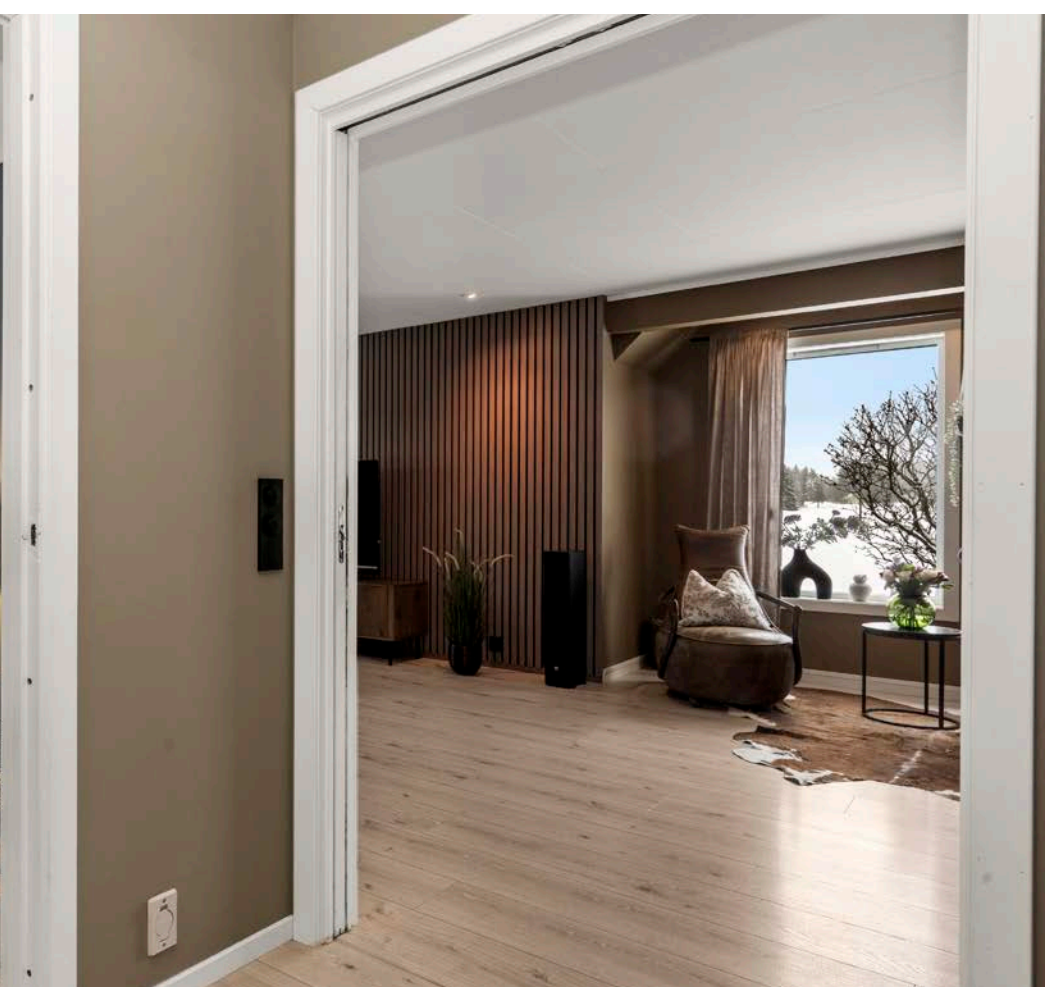












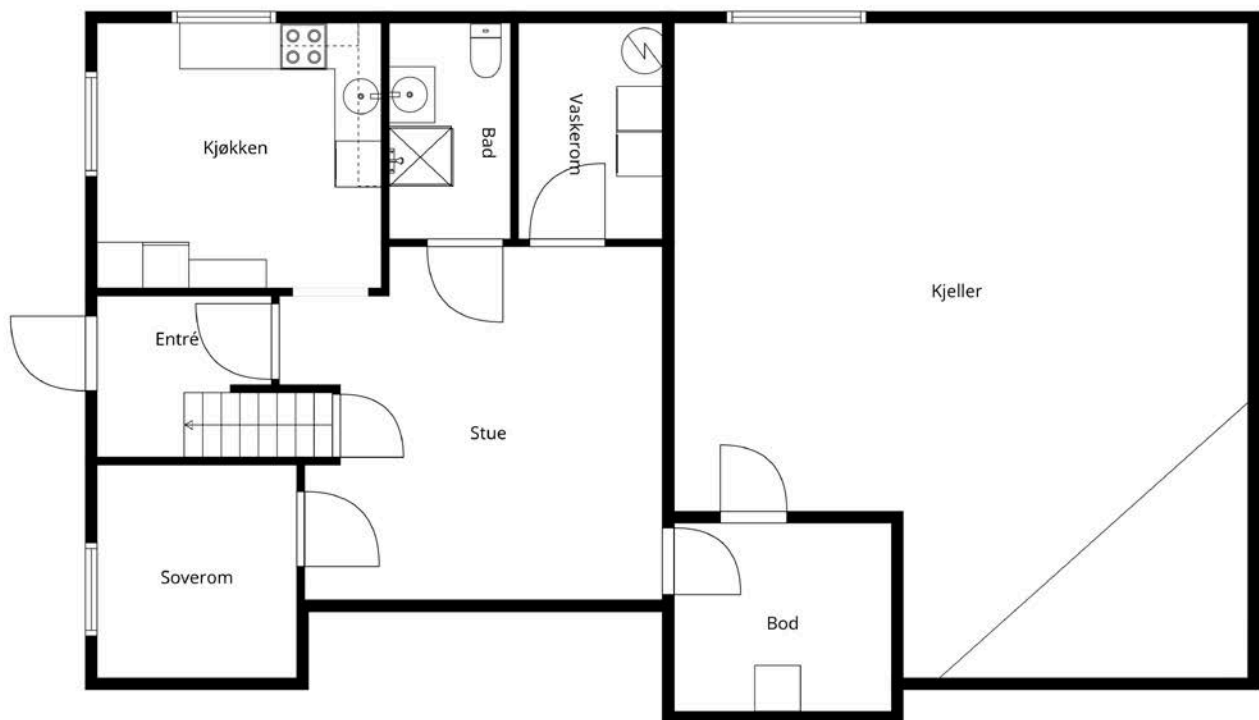


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mørkveien 171, 1816 SKIPTVET

 SKIPTVET kommune

 gnr. 33, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 13794-1905

Eiendomsverdi ref nr: OL7466

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jørn-André Isnes'.

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skiptvet, landlig beliggende enebolig.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, i hovedsak relatert til bygningens alder og normal slitasje på bygningsdelene. Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, innneklima og energiytelse er strengere enn tidligere, og det må derfor forventes avvik i forhold til dagens standard.

Eier opplyser at det i 2022 ble gjennomført omfattende oppussing av 1. etasje, hovedsakelig på egeninnsats. I forbindelse med dette ble vegger revet i henhold til opprinnelig planløsning for å utvide kjøkkenet. Det ble satt inn doble dører fra kjøkken til terrasse, montert ny peisovn og pipe ble pusset, arbeider utført av snekker Andrzej Mikos. Videre ble vegger i stue, kjøkken, WC, gang mot utgang, gang med trapp til kjeller og hovedsoverom kledd med gips og overflater sparklet, pusset og malt. Det ble montert nytt himlingstak i stue, kjøkken, gang mot utgang, gang mot kjeller og hovedsoverom, samt lagt laminatgulv i hele 1. etasje, delvis utført av snekker og delvis som egeninnsats. Det ble montert nye gulv- og taklister, byttet dør til WC, etablert spilevegger i stue og gang, og installert vegghengt toalett med ny innredning. Vann- og avløpsføringer ble flyttet til kjøkkenøy, utført av rørlegger i familien. Det ble montert nytt kjøkken fra KVIK av fagmontør, samt installert varmepumpe. Arbeidene er delvis dokumentert med bilder.

I 2023 ble det levert og montert vannrenseanlegg, utført av Askim & Mysen Rør AS. I 2024 ble det oppført ca. 64 m² terrasse på inngangssiden av boligen, nordøstlig side, utført på egeninnsats. Grunnarbeidet er dokumentert med bilder.

Det anbefales utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i boligen. Det foreligger ikke tegninger for innredet underetasje, garasjen er oppført større enn godkjente tegninger, og det foreligger heller ikke tegninger for annekst eller vognskjul

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Rupanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Nyere dobbeltfløyet dør fra kjøkkenet.
Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 64 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1. etasje: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panel. Innvendige tak har himlingsplater og panel.

Overflater kjeller: Innvendig er det gulv av belegget og betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og åpent opp til isolasjon.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har tretrapp til underetasje/kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad underetasjenkjeller:
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er montert innfelt kjøkkenventilator (Siemens Studioline) i himling.

Kjøkkenet i underetasjen har eldre standard med med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant ved inngangsparti i 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Arbeid til nytt kjøkken og toalett i 1. etasje er utført på dugnad av fagmann. Boligen har sentral avtrekk med motor plassert på kaldtloft, det er avtrekk fra bad og toalett fra denne i 1. etasje. Kjøkkenventilatorer går ut. Ellers er boligen naturlig ventilert med luftespalte i vinduene og lufteluker.
Det er installert varmepumpe.
200 liters varmtvannsbereider fra Høiax. Bereider plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og leirholdige masser. Fjell i dagen i kjeller. Dreneringen er fra 2002.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng.
Eiendommen har privat brønn som vannforsyning. Det er installert rensanlegg for drikkevann plassert i teknisk rom i kjeller.
Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggetegninger uten kjelleretasje. Oppføring av kjeller samt innredning av rom i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Ny eier overtar og viderefører disse forholdene på eget ansvar og risiko.

Vaskerom og bod er revet for å gi større kjøkken. Arealet som tidligere var bod og nå inngår i kjøkkenet vurderes som søknadspliktig omgjøring, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt.

Videre fremgår det av opprinnelige tegninger at boligen var prosjektert med to bad. Arealet hvor det ene badet er inntegnet benyttes i dag som gang og kjellernedgang.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for vognskjul. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for anneks. Bygningen er ikke byggemeldt. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger byggetegninger for dobbel garasje med oppgitte mål 7,6 x 6,5 meter. Nåværende garasje er større enn byggemeldt garasje. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Soveromsvindu i kjeller har en lysåpning som er ca. 2 cm mindre enn gjeldende krav til rømningsvindu, og oppfyller dermed ikke krav.

Selger har opplyst at SH Prosjekt er engasjert for å søke godkjenning av ulovlige forhold. Det tas forbehold om utfallet av denne prosessen. Frem til eventuell godkjenning foreligger, anses forholdene som ikke godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

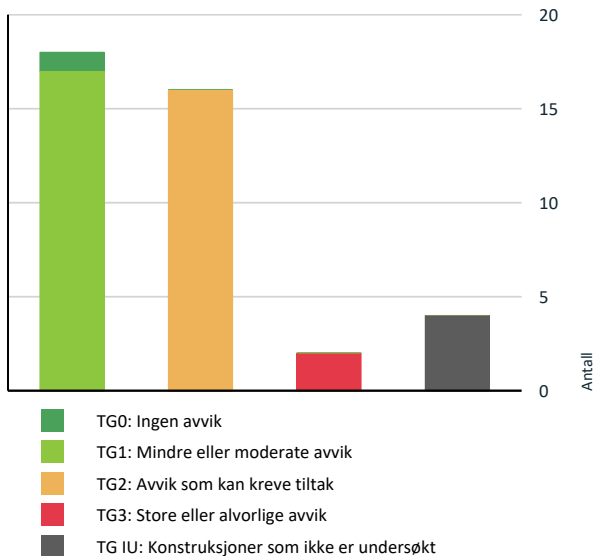
- Det foreligger ikke tegninger

Vognskjul

- Det foreligger ikke tegninger

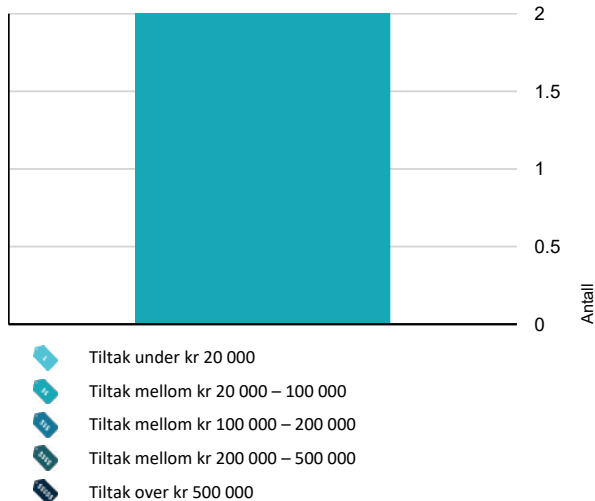
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

På befaringsdagen var det betydelige snømengder på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet beslag, taktekkning, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaring under snøfrie forhold.

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](#)
- Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

- ! **Kjøkken > Underetasje/kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og det var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Det meste dekket av snø. Så det bør inspiseres når snøen er borte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Nyere dobbeltfløyet dør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Dør mangler beslag under terskel.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 64 kvm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Åpning i rekkverk ned mot gulv er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til veranda mot øst oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



8 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panel. Innvendige tak har himlingsplater og panel. Bom (hultom) under fliser i entré.

Malte veggplater og himlingsplater er slått utenpå panel.

TG 2 Overflater kjeller

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hull i belegg i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2022. Ovn er montert på dugnad og det foreligger bilder for arbeidet.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

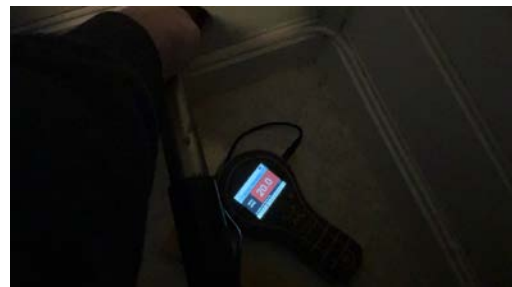
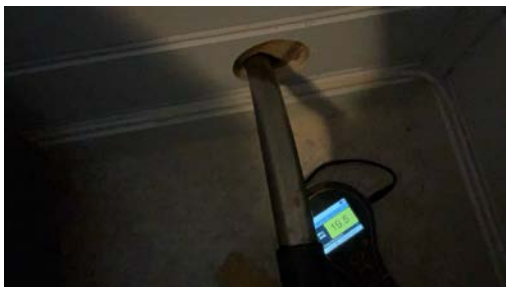
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp til underetasje/kjeller.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra hovedsoverommet. Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. 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.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefaler membrankant ved terskel. Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Dusjkabinett over sluk. Begrenset inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da røropplegg ligger på yttervegg.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i regi av tidligere eier. Ingen dokumentasjon på arbeider.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefaler membrankant ved terskel.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke sveiset belegg. Åpne skjøter i vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert innfelt kjøkkenventilator (Siemens Studioline) i himling. Avtrekkskanal føres over himling og videre til kaldtloft og ut.



Gammel rør til kjøkkenventilator bør fjernes og tettes ved loftsvifte.

UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Knott skadet.

SPESIALROM

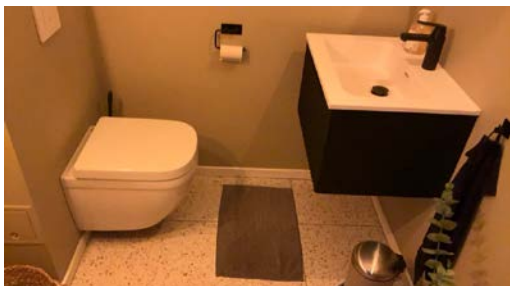
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med veggengt toalett og servant.

Tilstandsrapport

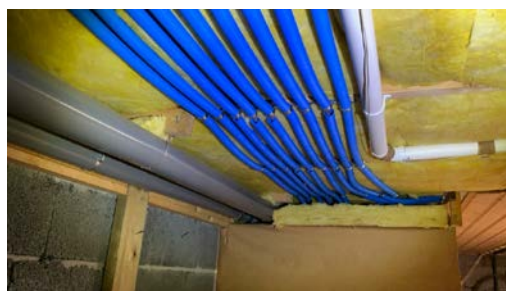
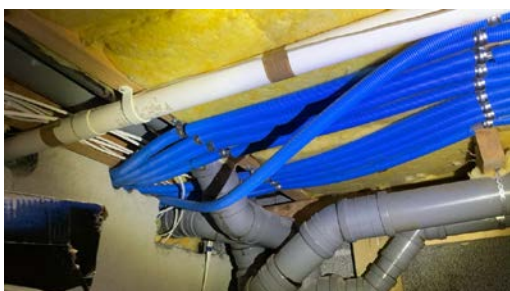
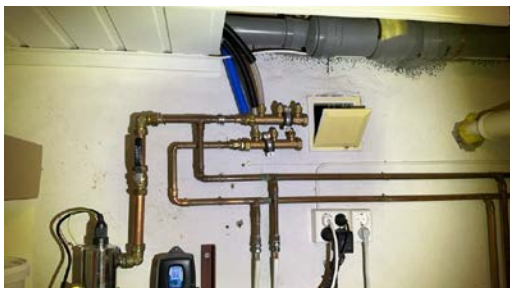


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Arbeid til nytt kjøkken og toalett er utført på dugnad av fagmann.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

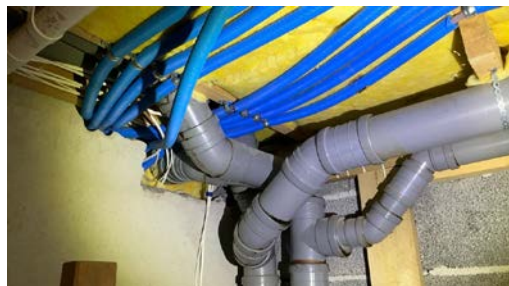
Det er observert fuktmerker på plastavløpsrør og skjøter. Dette kan indikere kondens eller mindre lekkasje fra skjøteforbindelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av rørføringer og skjøter.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentral avtrekk med motor plassert på kaldtloft, det er avtrekk fra bad og toalett fra denne i 1. etasje. Kjøkkenventilatorer går ut. Ellers er boligen naturlig ventilert med luftespalte i vinduene og lufteluker.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder plassert i teknisk rom.

Årstill: 2023

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det er opplyst at det ble utført elarbeider i forbindelse med oppussing i 2022. Arbeidet er utført på egeninnsats av elektrikerlærling i familien. Det er demontert eldre downlights i stue og montert totalt 18 nye downlights (4 på soverom, 8 i stue og 6 på kjøkken). Videre er det etablert strømtilførsel til kjøkkenøy, herunder egen kurs til komfyr samt kurs til stikkontakter. Arbeid utført på egeninnsats uten fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon kan ikke verifiseres å være utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette medfører usikkerhet rundt utførelse og kan påvirke elsikkerheten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør. Kursfortegnelse bør oppdateres, og det bør utføres el-kontroll med tilstandsrapport. Eventuelle avvik bør utbedres.

Generell kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på når anlegget sist er kontrollert eller oppgradert. Anlegget bærer preg av alder og flere ettermonterte løsninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og leirholdige masser. Fjell i dagen i kjeller.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplister på grunnmursplast som dermed spriker. Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnsig i uinnredet kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke er tilstrekkelig festet/manglende topplister eller lignende kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskade osv. Det må forventes utbedringer, men mye avhenger av hva man bruker kjeller til og hvilken løsning man velger for avfuktning og ventilering av kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er registrert sprekke-dannelser på to vegger i overgang gulv og vegg i teknisk rom.

Tilstandsrapport



TG 10 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

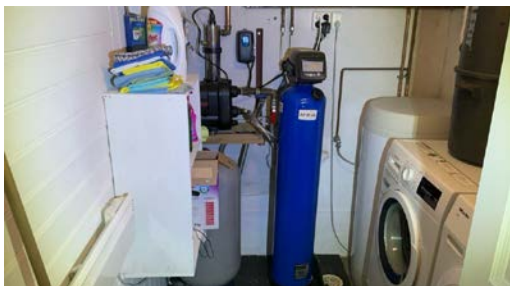
TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har privat brønn som vannforsyning. Det er installert renseanlegg for drikkevann plassert i teknisk rom i kjeller. Eier opplyser at det foreligger godkjente vannprøver, og anlegget fremstår som i brukbar funksjon på befaringsdagen. Vannkvalitet er ikke kontrollert av takstingeniør. Vannforsyningen ligger på annenmanns eiendom, ikke tinglyst.

Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg. Eier opplyser at anlegget har service to ganger per år, og det foreligger regelmessig oppfølging. Avløpsanleggets funksjon og rensgrad er ikke testet som del av befaringen, og vurderingen er basert på eiers opplysninger.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

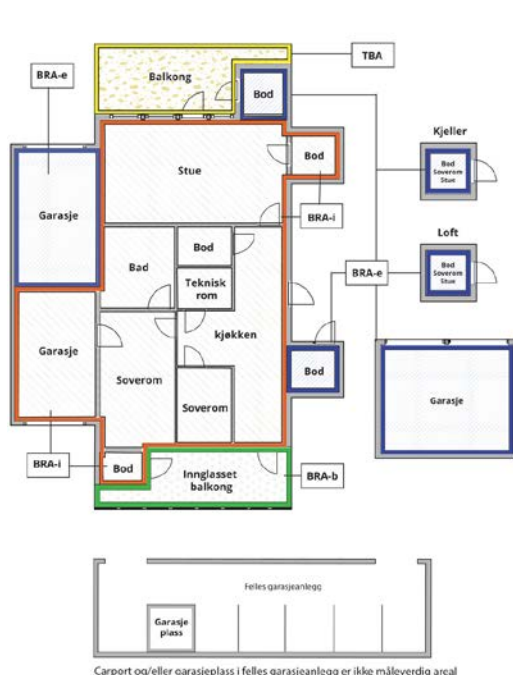
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	130			130	69
Underetasje/kjeller	75			75	
SUM	205				69
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 3, bad, gang m/trapp	Soverom 2	
Underetasje/kjeller	Entré, trapperom, kjellerstue (ingen vinduer), kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, bod, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Kjeller er skjønnsmessig medtatt med et bruksareal på 75 kvm, som inkluderer deler av det uinnredede kjellerrommet som er medtatt med 17 kvm bra da det er varierende høyder og fjell i dagen. Areal med målbar takhøyde og ikke fjell i dagen er medtatt. Gode lagringsforhold i rommet. Dels støpt gulv. Sluk. Vil være naturlig med noe fuktinnslag langs fjellet.

51 kvm i underetasje er p-rom. Resten er bod, teknisk rom og uinnredet kjeller. Ikke hele uinnredede kjeller er måleverdi pga. fjell i dagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegninger uten kjelleretasje. Oppføring av kjeller samt innredning av rom i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Ny eier overtar og viderefører disse forholdene på eget ansvar og risiko.

Vaskerom og bod er revet for å gi større kjøkken. Arealet som tidligere var bod og nå inngår i kjøkkenet vurderes som søknadspliktig omgjøring, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt.

Videre fremgår det av opprinnelige tegninger at boligen var prosjektert med to bad. Arealet hvor det ene badet er inntegnet benyttes i dag som gang og kjellernedgang.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for vognskjul. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger ingen byggetegninger eller byggesaksgodkjenning for annek. Bygningen er ikke byggemeldt. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Det foreligger byggetegninger for dobbel garasje med oppgitte mål 7,6 x 6,5 meter. Nåværende garasje er større enn byggemeldt garasje. Ny eier overtar forholdet på eget ansvar og risiko.

Soveromsvindu i kjeller har en lysåpning som er ca. 2 cm mindre enn gjeldende krav til rømningsvindu, og oppfyller dermed ikke krav.

Selger har opplyst at SH Prosjekt er engasjert for å søke godkjenning av ulovlige forhold. Det tas forbehold om utfallet av denne prosessen. Frem til eventuell godkjenning foreligger, anses forholdene som ikke godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Anneks

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Vognskjul

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	24
Garasje	0	0
Anneks	0	0
Vognskjul	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Kurt Jarnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	33	34		0	2294.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mørkveien 171

Hjemmelshaver

Jarnes Kurt, Karlsen Lene Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i vakre og landlige omgivelser, 6 km fra Skiptvet sentrum med barnehage, barneskole, ungdomsskole, forretninger og kommuneadministrasjon. Med bil tar det under timen til Oslo og det er ca. 30 minutter til Moss og Sarpsborg. Nærmeste større forretningssenter med jernbane er Askim som ligger ca. 15 minutters kjøring unna. Fra eiendommen er det umiddelbar adkomst til vakkert og variert skogsterreng med flotte turmuligheter.

Adkomstvei

Privat adkomst over annen grunneieres eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn. Vannforsyningen ligger på annen manns eiendom, ikke tinglyst.

Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet Bivac minirensanlegg.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er en flat/delvis småkupert jord- og fjelltomt som grenser inntil landbruksareal og skogsterreng. Deler av tomten er opparbeidet med en stor singlet gårds plass foran garasjen og boligen. Hageanlegget er meget romslig og vakkert med store plenarealer og beplantet med noe frukttrær, bærbusker. Beplantningen for øvrig består av vakker prydevegetasjon. En del av tomten er naturtomt. Det er flere solrike uteplasser rundt om på eiendommen. Fra tomten er det fin utsikt ut over det omkringliggende kulturlandskapet. Eiendommen er meget barnevennlig.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1999

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Støpt dekke. Saltak med betongtakstein. Garasjen inneholder også et innredet rom på ca. 10 kvm med lys og varme. Adkomsten til garasjeplassen er via 2 skyveporter. Egen dør i bakkant av garasjen. Innlagt lys og strøm(3-fas).

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

Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2020

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

I følge tidligere tilstandsrapport.

Beskrivelse

Anneks benyttet til lagring. Boddør. Vinduer. Treplattning i inngangsparti. To rom. Ett rom med laminat, smartpanel og mdf i himling. Rom med flis på gulv og vegger. Lys i tak. Ingen varme.

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

Vognskjul



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Fundamentert på søyler. Overbygg i tre. Metallplatetak. Gruset gulv. Tømmerstokker i tak. Tre kjøreåpninger. Ingen porter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport. Autorisert foretak: Kjeserud Boligtakst 31.03.2022.	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiere	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	18.02.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lene Merete Karlsen

Kurt Jarnes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mørkveien 171

1816 Skiptvet

3116-33/34/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vet ikke mer en det som tilstandsrapporten avdekker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det var vanninnsig i garasje under sterke nedbørsmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er løst ved å fjerne litt masser på siden mot det røde huset. Vannet avrenner nå bra.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mmg Proff AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjort av snekkerfirma : Tatt bort 2 vinduer på kjøkken. Satt inn dobbeltfløyet dør. Isolert og satt på kledning, beslag og lister.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Maling er gjort av eier.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Rom i garasjen er satt opp av tidligere eier. Ukjent år, men han hadde eiendommen mellom 2017 og 2022. Bygg ved siden av garasjen er satt opp av tidligere eier også. Ukjent år, men han hadde eiendommen mellom 2017 og 2022. Nåværende eier har fylt på pukk og singel i den grønne traktorgarasjen for å kunne bruke den som Carport, samt oppbevare ved. Midlertidig "vegg" i denne er også satt opp av nåværende eier.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er innsig av vann i innerste bod, råbod. Her er det naturfjell og innsiget er varierende i forhold til nedbør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det står en avtrekksvifte på i rommet, samt en luftavfukter som holder fuktigheten nede.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Om sommeren, sensommeren har det forekommet en del fluer på loftet.

Mot vinteren har det kommet mus på loftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Sprayet innsektsspray på fluene for å unngå at de overvintrer. Og selvsagt fjerning av disse. Musene har vi fjernet med musefeller. Det har vært 2-5 mus årlig.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Askim & Mysen Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: 1 : Montering av vannrenseanlegg. Vi synes hvittøy ble litt misfarget, gult etter vask. Vannprøve avdekket ikke noe feil, men en litt forhøyet Ph, selv om den var innenfor det som anbefales. Etter rådgivning fra rørlegger ble rensesanlegget montert. Og problemet ble løst. 2 : Montere avløp for vaskemaskin.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid, graving på utsiden av huset ned til vannrør, så rørlegger kunne montere rensesanlegget.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

En Ph litt høyt, men innenfor anbefalte verdier ble avdekket i vannprøve vi tok av vannet. Som sagt litt over, ble hvitvask litt gul i perioder. Etter rådgivning fra rørlegger monterte vi vannrenseanlegg.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Olsen & Sønn

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mmg Proff AS

Beskrivelse av arbeidet: Puss av eksisterende brannmur og pipe. Montering av ny peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Dugnad av elektriker i nær familie.

Beskrivelse av arbeidet: - Ved riving av 2 rom for å utvide kjøkken, ble en del el flyttet. - Kurs til stekeplate, oppvask og stikk ble montert for kjøkkenøy. - Satt opp nye stikkontakter, brytere, dimmere og termostater. - Byttet et par gamle sikringer og 15A jordfeilsautomater. - Trekk av litt diverse i vegger. - Demontering av flere gamle spotter og montering av 23 nye. - Montering av ny kurs og sikkerhetsbryter til varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Forrige eier har satt opp det røde uthuset.

Nåværende eier har fjernet 2 rom inne og bygget et større kjøkken.
Renovert det meste av 1. etg.
Satt opp terrasse på inngangssiden.
Se eget vedlegg som beskriver arbeidet som er gjort mye bedre.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det er sendt søknad til kommunen vedrørende dispensasjonssøknad. Se salgsoppgave.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

I kjeller er det soverom, stue, bad og kjøkken. Egen inngang. Forrige eier leide ut kjelleren. Nåværende eier har ikke leid ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Det var innsig av vann i garasje ved sterk nedbør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: På siden mot det røde uthuset er det gravet en åpen grøft langs garasjen for å lede vann bort.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Mørkveien 171

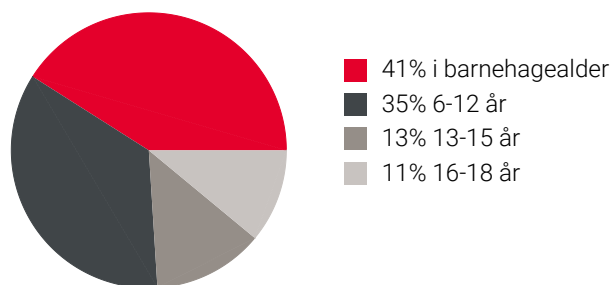
Offentlig transport

🚶 Utengen Linje 406	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Askim stasjon Linje R22	16 min 🚶 15.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚶

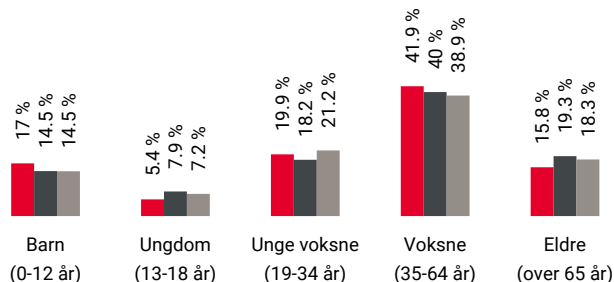
Skoler

Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	6 min 🚶 6.5 km
Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	7 min 🚶 7.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 🚶 14.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	24 min 🚶 25.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lund	241	109
Kommune: Skiptvet	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

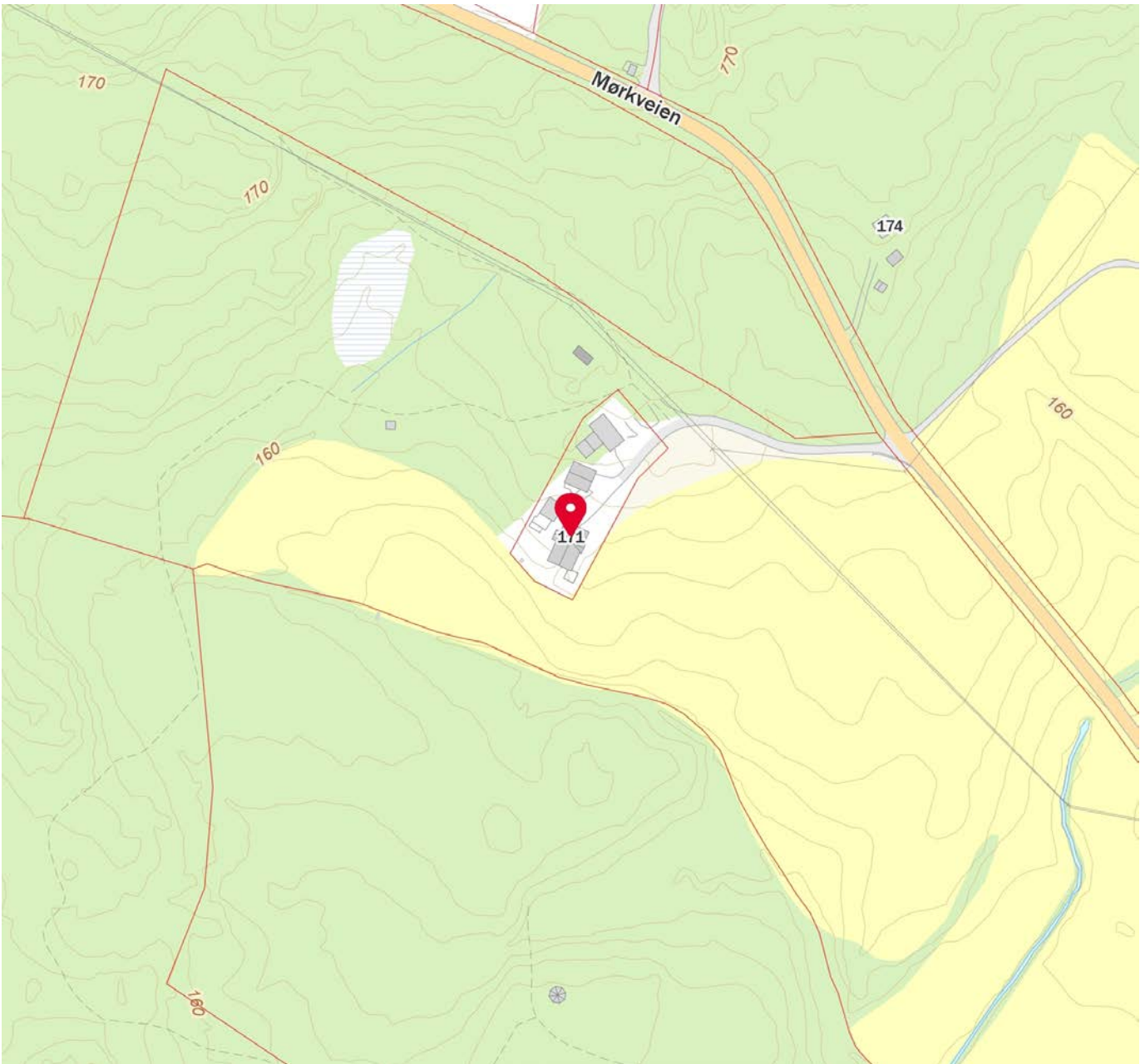
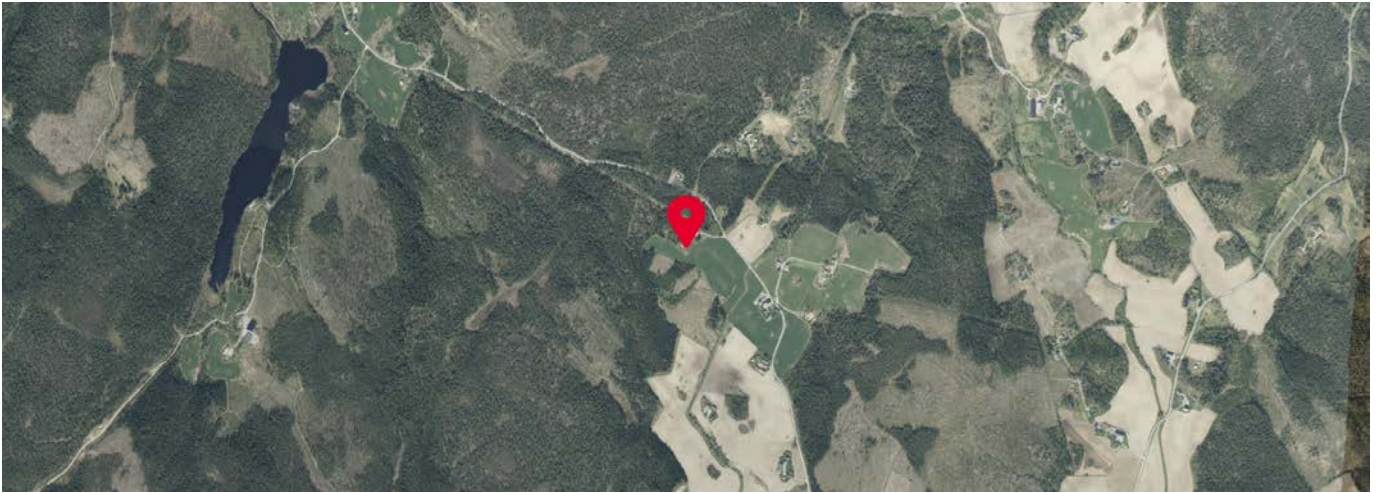
Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶 6.7 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 🚶 6.9 km
Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	8 min 🚶 9.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	6 min 🚶 6.4 km
Kiwi Skiptvet PostNord	6 min 🚶 6.5 km

Sport

⚽ Skiptvet stadion Fotball	5 min 🚶 6 km
⚽ Skiptvethallen Aktivitetshall	6 min 🚶 6.3 km
🏊 Skiptvet Treningssenter	6 min 🚶
🏊 Fysioteket Treningssenter	17 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

TINGLYST
4. juni
- MAI 1998SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR.: 4029

ERKLÆRING

Undertegnede, eiere av gnr. 33, bnr. 10 – Odd Harald Løvehaug, tillater med dette at eiere/fremtidige eiere av gnr. 33, bnr. 34 i Skiptvet, får veirett over ovennevnte eiendom frem til Fylkesvei 243 – Mørkveien.

Eiere av gnr. 33, bnr. 10 - Odd Harald Løvehaug, tillater også at avløpsledninger fra ny bolig på eiendommen gnr. 33, bnr. 34 kan legges over ovennevnte eiendom. Samtidig forplikter jeg meg, eventuelt senere eiere, å innrette meg slik at vedlikehold av denne ledningen ikke unødig blir vanskeliggjort eller hindret.

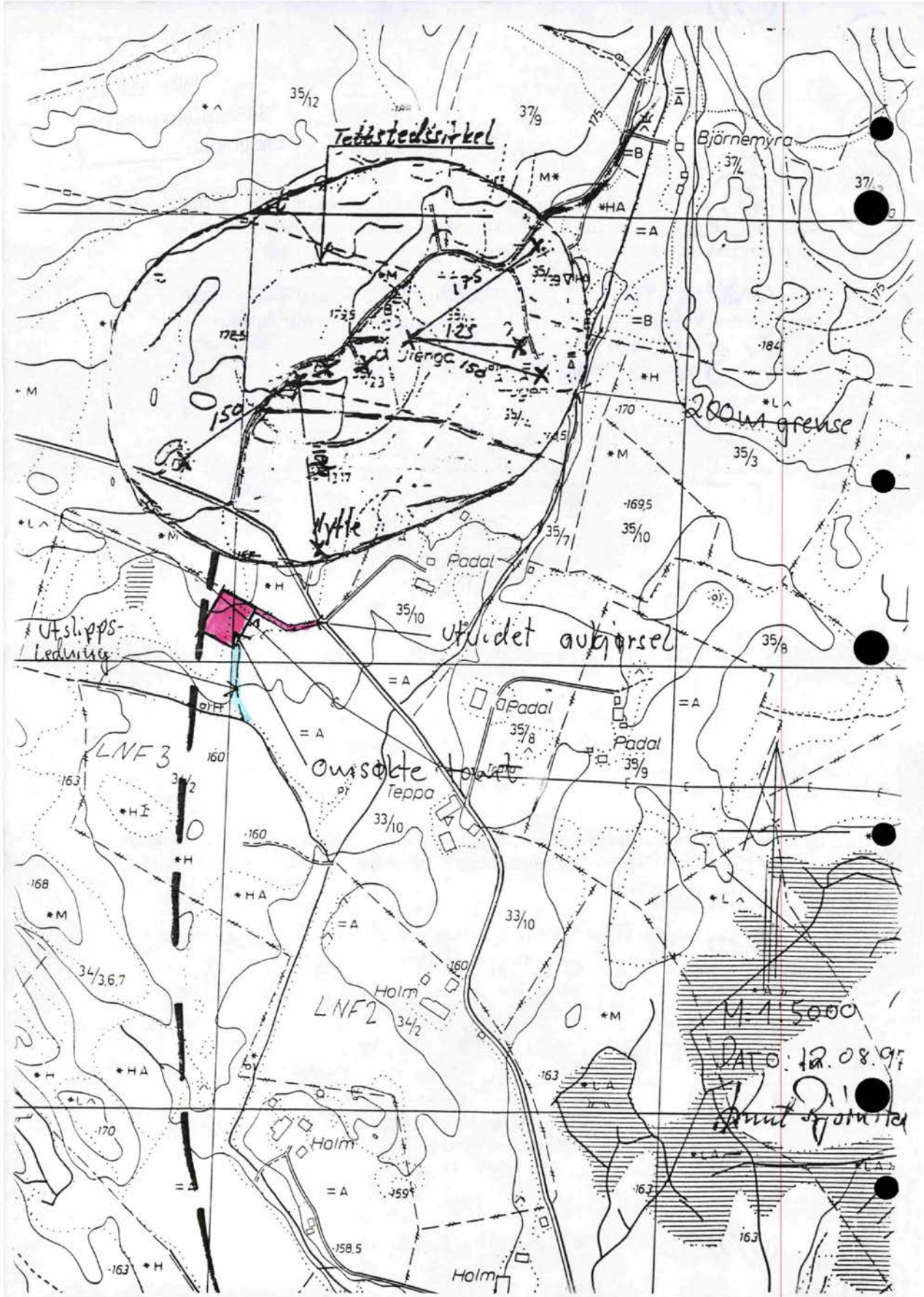
Skiptvet, den 20.4.....1998Odd Harald Løvehaug
Personnr.: 150140 [REDACTED]
Eier av gnr. 33, bnr. 10

Undertegnede, eiere av gnr. 33, bnr. 34 – Odd Harald Løvehaug i Skiptvet, forplikter meg/eventuelle fremtidige eiere, å vedlikeholde avløpsledningen over gnr. 33, bnr. 10 på en slik måte at eiendommen ikke påføres skade eller ulempe som følge av denne avløpsledningen.

Dersom eiendommen allikevel skulle bli påført skade eller ulempe som følge av denne avløpsledningen, vil jeg/eventuelt fremtidige eiere av gnr. 33, bnr. 34, være forpliktet til å yte full kompensasjon.

Jeg forplikter meg/eventuelt fremtidige eiere av gnr. 33, bnr. 34, å opparbeide og vedlikeholde veien frem til Fylkesvei 243 – Mørkveien.

Skiptvet, den 20.4.....1998Odd Harald Løvehaug
Personnr.: 150140 [REDACTED]
Eier av gnr. 33, bnr. 34Doknr: 4029 Tinglyst: 04.06.1998 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Skiptvet kommune
Postboks 115, 1816 Skiptvet
Telefon: 69 80 60 00
E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Mørkveien 171, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Lene Merete Karlsen og Kurt Jarnes								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser	X	

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja:	Nei:
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X
Merknad: Ferdigattest for minirensesanlegg er ikke utstedt, og da er anlegget ikke lovlig i bruk.		X

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Periode:	Vedtaksdato:
Kommuneplanens arealdel	2019- 2031	30.09.2019
Kommuneplan for sentrum	2015- 2027	05.04.2018
Merknad: Se vedlagt veileder for gjeldende arealplaner. www.skiptvet.kommune.no/planer		



Skiptvet kommune
Postboks 115, 1816 Skiptvet
Telefon: 69 80 60 00
E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)			Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann:	Off. nett:	Priv. nett: X	Off.nett via privat fordelingsnett	
Kloakk:	Off. nett:	Priv. Nett: X	Off. nett via privat fordelingsnett	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?				Ja Nei X
I tilfelle hvilken?				
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?				Ja Nei X
I tilfelle hvilken?				
Merknad: Det tas forbehold om avvik. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjonen som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.				

1802 Tilknnytning til vei

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vei:	Offentlig vei	Privat vei X	



Skiptvet kommune
Postboks 115, 1816 Skiptvet
Telefon: 69 80 60 00
E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kloakk - pr. m3	40,66	
Tømming septiktank/reanseanlegg 3 m3	2 435,13	2 435,13
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	874,00	874,00
Fastavgift - kloakk	1 309,85	
Renovasjon	6 018,25	6 018,25
Renovasjon - fritidsboliger	4 517,88	
Målerleie	298,76	
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	718,00	718,00
Sum inkl. moms		10 045,38

Vannmåler	Ja:	Nei:X
-----------	-----	-------

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr 1368,00.

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:

SERVICEAVTALE - **Kjøpers gjenpart (2 sider)**

Prosjektnr.: 36918

I henhold til Forurensingsforskriften § 11 og § 12-13 skal Minirensanlegg drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale heretter kalt "serviceavtale".

Serviceavtale for minirensanlegg **Biosafe 1**, er inngått mellom:

	Anleggseier:	og	Anleggsleverandør:
Navn	Løvehaug, Odd Harald		Kingspan Miljø AS
Adresse	Mørkveien 171		Skiveien 42
Poststed	N-1816 SKIPTVET		1410 KOLBOTN
Telefon	69807065		Tel . 22 02 19 20
Mobiltelefon	41927152		
E-post			post@kingspanmiljo.no

Kingspan Miljø AS representant		Anleggets plassering	
Navn		Kommune	Skiptvet ()
Adresse		Gnr/Bnr.:	33/34
Poststed		Adresse:	Mørkveien 171
Telefon		Postnr.:	1816, Skiptvet
E-post			

Anleggseiers forpliktelser:	Anleggsleverandørs forpliktelser:
<ul style="list-style-type: none"> • Følge Installasjonsveiledninger og Brukermanual som er overlevert kjøper, der man spesielt skal være oppmerksom på slamtømming og hva som tilføres avløpsvannet. • Etablere avtale med kommunen eller annet firma for regelmessig slamtømming. • Sørg for uhindret tilkomst og adgang til anlegg og kontrolltavle ved behov for service. • Jevnlig kontrollere kontrolltavlens alarmlampe og anleggets drift. • Straks kontakte Kingspan Miljø eller Kingspan Miljø representant dersom uregelmessigheter eller feil på anlegget oppstår. • Kun tilføre anlegget husholdnings-kloakk. Overflatevann og annet drens vann må ikke ledes inn i rensanlegget. 	<p>Dersom det skulle oppstå driftsproblemer mellom servicebesøkene, skal de nødvendige reparasjoner utføres etter at varsel er mottatt.</p> <p>Service utføres 2 ganger årlig. Ved besøk utføres; kontroll, justering og eventuelt utskifting/etterfylling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installasjonskontroll / montering / ferdigstilling av rensanlegget. • Visuell tilstand og lukt på anlegget, • Biologisk funksjon (biomassen, biotrinne) • Kjemisk funksjon • Mekanisk funksjon • Kontroll utløpsvann. • Rengjøring av innløp og utløp. • Slamvolum; vurdering og evt. varsel om tømming. • Kjemikaliebeholdning • Rapportering til anleggseier etter hver service. • Rapportering til myndigheter iht. gjeldende bestemmelser. • Prøvetaking, der aktuelt iht lokal forskrift

Serviceavgift

For servicearbeider – eksklusive eventuelle ferge / bomavgifter, deler og slamtømming skal Anleggseier betale til Anleggsleverandør eller dennes representant:

Årlig avgift : 3500 inkl mva

Avgiften reguleres årlig for lønns- og prisstigning etter NS3405, med indekser fra SSBs byggekostnadsindeks for eneboliger i tre, rørleggerarbeider i alt, med utgangspunkt i tilbudsdato. Avgiften kan revideres av Anleggsleverandør med 3 års intervall.
Indeks ved avtaleoppstart: 190.10

Fellingskjemikalier etter forbruk:

Kontrolleres, leveres og installeres av Anleggsleverandør.

Inkludert i den årlige serviceavgiften: (ikke inkludert i avgift om åpent)

Prøvetaking – der aktuelt iht lokal forskrift:

Prøvetaking der det er pålagt, gjennomføres som ekstra servicebesøk og faktureres etter medgått tid, km og materiell. Analysekostnad belastes iht reell kostnad + 10% adm gebyr.

Ekstraordinære servicebesøk :

Eventuelle ekstra besøk, som følge av at Brukermanual eller Installasjonsveiledninger ikke er fulgt, betales av kjøper etter anvendt tid, km og materiell.

Besøk som skyldes hendelser som Anleggsleverandør ikke kan kontrollere, som for eksempel lynnedslag, oversvømmelse, frost, elektriske feil og lignende – faktureres etter anvendt tid, km og materiell.

Varighet og endringer

Første service iht denne avtale er installasjonskontroll/ferdigstilling av det leverte minirensanlegget.

Denne avtalen gjelder så lenge myndighetene opprettholder sitt krav om serviceavtale. Dersom myndighetene endrer forskrifter eller annet som regulerer innholdet i denne avtale, gir det grunnlag for å endre avtalen. Avtalen løper for et kalenderår av gangen med automatisk fornying med mindre den skriftlig sies opp av en av partene med 3 mnd varsel.

Mislighold

Dersom avtalen misligholdes av en av partene, kan avtalen heves av den andre part med 1 måneds varsel. Dersom anleggseier misligholder avtalen, vil Kingspan Miljø AS informere kommunen om at avtalen er hevet, og at ytterligere service ikke vil bli utført.

Overførsel til ny eier

Dersom kjøper av anlegget selger den eiendommen som anlegget betjener, er kjøper forpliktet til å overføre sine plikter og rettigheter ifølge denne avtalen til den nye eieren av boligen og informere selger og Anleggsleverandør om dette.

Dersom myndighetene forlanger eiendommen tilknyttet offentlig kloakk, har kjøper rett til å skriftlig heve denne avtalen.

Avtalen trer i kraft ved undertegnelse av denne avtalen

Dato : 4. mars 2016

Dato :



Anleggsleverandør, Stein Erik Narvesen

Anleggseier, Odd Harald Løvehaug

Kingspan Miljø AS, Skiveien 42 1410, KOLBOTN, Tlf.: 22 02 19 20, Org.nr.994 917 285 MVA

SERVICEAVTALE - **Selgers gjenpart (2 sider)**

Prosjektnr.: 36918

I henhold til Forurensingsforskriften § 11 og § 12-13 skal Minirensanlegg drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale heretter kalt "serviceavtale".

Serviceavtale for minirensanlegg **Biosafe 1**, er inngått mellom:

	Anleggseier:	og	Anleggsleverandør:
Navn	Løvehaug, Odd Harald		Kingspan Miljø AS
Adresse	Mørkveien 171		Skiveien 42
Poststed	N-1816 SKIPTVET		1410 KOLBOTN
Telefon	69807065		Tel . 22 02 19 20
Mobiltelefon	41927152		post@kingspanmiljo.no
e-post			

Kingspan Miljø AS representant		Anleggets plassering	
Navn /tel		Kommune	Skiptvet ()
Adresse		Gnr/Bnr.:	33/34
Postnr.		Adresse:	Mørkveien 171
Tlf.		Postnr.:	1816, Skiptvet
E-post			

Anleggseiers forpliktelser:	Anleggsleverandørs forpliktelser:
<ul style="list-style-type: none"> • Følge Installasjonsveiledninger og Brukermanual som er overlevert kjøper, der man spesielt skal være oppmerksom på slamtømming og hva som tilføres avløpsvannet. • Etablere avtale med kommunen eller annet firma for regelmessig slamtømming. • Sørg for uhindret tilkomst og adgang til anlegg og kontrolltavle ved behov for service. • Jevnlig kontrollere kontrolltavlens alarmlampe og anleggets drift. • Straks kontakte Kingspan Miljø eller Kingspan Miljø representant dersom uregelmessigheter eller feil på anlegget oppstår. • Kun tilføre anlegget husholdnings-kloakk. Overflatevann og annet drens vann må ikke ledes inn i rensanlegget. 	<p>Dersom det skulle oppstå driftsproblemer mellom servicebesøkene, skal de nødvendige reparasjoner utføres etter at varsel er mottatt.</p> <p>Service utføres 2 ganger årlig. Ved besøk utføres; kontroll, justering og eventuelt utskifting/etterfylling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installasjonskontroll / montering / ferdigstilling av rensanlegget. • Visuell tilstand og lukt på anlegget, • Biologisk funksjon (biomassen, biotrinns) • Kjemisk funksjon • Mekanisk funksjon • Kontroll utløpsvann. • Rengjøring av innløp og utløp. • Slamvolum; vurdering og evt. varsel om tømming. • Kjemikaliebeholdning • Rapportering til anleggseier etter hver service. • Rapportering til myndigheter iht. gjeldende bestemmelser • Levere reservedeler i garantiperioden. Utover dette være behjelpelig med å fremskaffe deler. • Prøvetaking, der aktuelt iht lokal forskrift

Serviceavgift

For servicearbeider – eksklusive eventuelle ferge / bomavgifter, deler og slamtømming skal Anleggseier betale til Anleggsleverandør eller dennes representant:

Årlig avgift : 3500 inkl mva

Avgiften reguleres årlig for lønns- og prisstigning etter NS3405, med indekser fra SSBs byggekostnadsindeks for eneboliger i tre, rørleggerarbeider i alt, med utgangspunkt i tilbudsdato. Avgiften kan revideres av Anleggsleverandør med 3 års intervall.
Indeks ved avtaleinngåelse: 190.10

Fellingskjemikalier etter forbruk:

Kontrolleres, leveres og installeres av Anleggsleverandør.

Inngår i den årlige avgiften: (ikke inkludert i avgift om åpent)

Prøvetaking – der aktuelt iht lokal forskrift:

Prøvetaking der det er pålagt, gjennomføres som ekstra servicebesøk og faktureres etter medgått tid, km og materiell. Analysekostnad belastes iht reell kostnad + 10% adm gebyr.

Ekstraordinære servicebesøk :

Eventuelle ekstra besøk, som følge av at Brukermanual eller Installasjonsveiledninger ikke er fulgt, betales av kjøper etter anvendt tid, km og materiell.

Besøk som skyldes hendelser som Anleggsleverandør ikke kan kontrollere, som for eksempel lynnedslag, oversvømmelse, frost, elektriske feil og lignende – faktureres etter anvendt tid, km og materiell.

Varighet og endringer

Første service iht denne avtale er installasjonskontroll/ferdigstilling av det leverte minirensanlegget.

Denne avtalen gjelder så lenge myndighetene opprettholder sitt krav om serviceavtale. Dersom myndighetene endrer forskrifter eller annet som regulerer innholdet i denne avtale, gir det grunnlag for å endre avtalen. Avtalen løper for et kalenderår av gangen med automatisk fornying med mindre den skriftlig sies opp av en av partene med 3 mnd varsel.


Mislighold

Dersom avtalen misligholdes av en av partene, kan avtalen heves av den andre part med 1 måneds varsel. Dersom anleggseier misligholder avtalen, vil Kingspan Miljø informere kommunen om at avtalen er hevet, og at ytterligere service ikke vil bli utført.

Overførsel til ny eier

Dersom kjøper av anlegget selger den eiendommen som anlegget betjener, er kjøper forpliktet til å overføre sine plikter og rettigheter ifølge denne avtalen til den nye eieren av boligen og informere selger og Anleggsleverandør om dette.

Dersom myndighetene forlanger eiendommen tilknyttet offentlig kloakk, har kjøper rett til å skriftlig heve denne avtalen.

Avtalen trer i kraft ved undertegnelse av denne avtalen	
Dato : 4. mars 2016	Dato :
<hr/>	<hr/>
 Anleggsleverandør, Stein Erik Narvesen	<hr/> Anleggseier, Odd Harald Løvehaug
Kingspan Miljø AS, Skiveien 42 1410, KOLBOTN, Tlf.: 22 02 19 20, Org.nr 994 917 285 MVA	

SERVICEAVTALE - **Kommunens kopi (2 sider)**

Prosjektnr.: 36918

I henhold til Forurensingsforskriften § 11 og § 12-13 skal Minirensanlegg drives og vedlikeholdes i henhold til skriftlig drifts- og vedlikeholdsavtale heretter kalt "serviceavtale".

Serviceavtale for **Biosafe 1** , minirensanlegg er inngått mellom:

	Anleggseier:	og	Anleggsleverandør:
Navn	Løvehaug, Odd Harald		Kingspan Miljø AS
Adresse	Mørkveien 171		Skiveien 42
Poststed	N-1816 SKIPTVET		1410 KOLBOTN
Telefon	69807065		Tel . 22 02 19 20
Mobiltelefon	41927152		post@kingspanmiljo.no
e-post			

Kingspan Miljø AS representant		Anleggets plassering	
Navn /tel		Kommune	Skiptvet ()
Adresse		Gnr/Bnr.:	33/34
Postnr.		Adresse:	Mørkveien 171
Tlf.		Postnr.:	1816, Skiptvet
E-post			

Anleggseiers forpliktelser:	Anleggsleverandørs forpliktelser:
<ul style="list-style-type: none"> • Følge Installasjonsveiledninger og Brukermanual som er overlevert kjøper, der man spesielt skal være oppmerksom på slamtømming og hva som tilføres avløpsvannet. • Etablere avtale med kommunen eller annet firma for regelmessig slamtømming. • Sørge for uhindret tilkomst og adgang til anlegg og kontrolltavle ved behov for service. • Jevnlig kontrollere kontrolltavlens alarmlampe og anleggets drift. • Straks kontakte Kingspan Miljø eller Kingspan Miljø A representant dersom uregelmessigheter eller feil på anlegget oppstår. • Kun tilføre anlegget husholdnings-kloakk. Overflatevann og annet drens vann må ikke ledes inn i renseanlegget. 	<p>Dersom det skulle oppstå driftsproblemer mellom servicebesøkene, skal de nødvendige reparasjoner utføres etter at varsel er mottatt.</p> <p>Service utføres 2 ganger årlig. Ved besøk utføres; kontroll, justering og eventuelt utskifting/etterfylling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installasjonskontroll / montering / ferdigstilling av renseanlegget. • Visuell tilstand og lukt på anlegget, • Biologisk funksjon (biomassen, biotrinn) • Kjemisk funksjon • Mekanisk funksjon • Kontroll utløpsvann. • Rengjøring av innløp og utløp. • Slamvolum; vurdering og evt. varsel om tømming. • Kjemikaliebeholdning • Rapportering til anleggseier etter hver service. • Rapportering til myndigheter iht. gjeldende bestemmelser • Leverer reservedeler i garantiperioden. Utover dette være behjelpelig med å fremskaffe deler. • Prøvetaking, der aktuelt iht lokal forskrift

Serviceavgift

For servicearbeider – eksklusive eventuelle ferge/bomavgifter, deler og slamtømming skal Anleggseier betale til Anleggsleverandør eller dennes representant:

Avgiften reguleres årlig for lønns- og prisstigning etter NS3405, med indekser fra SSBs byggekostnadsindeks for eneboliger i tre, rørleggerarbeider i alt, med utgangspunkt i tilbudsdato. Avgiften kan revideres av Anleggsleverandør med 3 års intervall.

Fellingskemikalier etter forbruk:

Kontrolleres, leveres og installeres av Anleggsleverandør.

Prøvetaking – der aktuelt iht lokal forskrift:

Prøvetaking der det er pålagt, gjennomføres som ekstra servicebesøk og faktureres etter medgått tid, km og materiell. Analysekostnad belastes iht reell kostnad + 10% adm gebyr.

Ekstraordinære servicebesøk :

Eventuelle ekstra besøk, som følge av at Brukermanual eller Installasjonsveiledninger ikke er fulgt, betales av kjøper etter anvendt tid, km og materiell.

Besøk som skyldes hendelser som Anleggsleverandør ikke kan kontrollere, som for eksempel lynnedslag, oversvømmelse, frost, elektriske feil og lignende – faktureres etter anvendt tid, km og materiell.

Varighet / endringer:

Første service iht denne avtale er installasjonskontroll/ferdigstilling av det leverte minirensanlegget.

Denne avtalen gjelder så lenge myndighetene opprettholder sitt krav om serviceavtale. Dersom myndighetene endrer forskrifter eller annet som regulerer innholdet i denne avtale, gir det grunnlag for å endre avtalen. Avtalen løper for et kalenderår av gangen med automatisk fornying med mindre den skriftlig sies opp av en av partene med 3 mnd varsel.

Mislighold

Dersom avtalen misligholdes av en av partene, kan avtalen heves av den andre part med 1 måneds varsel. Dersom anleggseier misligholder avtalen, vil Kingspan Miljø informere kommunen om at avtalen er hevet, og at ytterligere service ikke vil bli utført.

Overførsel til ny eier:

Dersom kjøper av anlegget selger den eiendommen som anlegget betjener, er kjøper forpliktet til å overføre sine plikter og rettigheter ifølge denne avtalen til den nye eieren av boligen og informere selger og Anleggsleverandør om dette.

Dersom myndighetene forlanger eiendommen tilknyttet offentlig kloakk, har kjøper rett til å skriftlig heve denne avtalen.

Avtalen trer i kraft ved undertegnelse av denne avtalen

Dato : 4. mars 2016

Dato : _____



Anleggsleverandør, Stein Erik Narvesen

Anleggseier, Odd Harald Løvehaug

Kingspan Miljø AS, Skiveien 42 1410, KOLBOTN, Tlf.: 22 02 19 20, Org.nr 994 917 285 MVA



Samsvarserklæring



Kunde	Fra		
7524379 - Karlsen Lene Merete Mørkveien 171 1816 SKIPTVET Org. nr.: 00731220	Bravida Norge AS Hundskinnveien 100 1711 Sarpsborg Org. nr.: NO987582561MVA	Avdeling: Telefon: E-post:	Fredrikstad Elektro Service Sarpsborg 69 14 83 00 sarpsborg@bravida.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 72572680041 Ordrenavn: Trekt og Montert 24 nye spotter Dato: 26. januar 2026 Saksbehandler: GRAHAM, PETTER THOMAS	Mørkveien 171 1816 SKIPTVET Boligmappe nr: FJX2874	Karlsen Lene Merete 99329459 lene-karlsen-merete@hotmail.com

Installasjonssted/utstyr
Navn: 7257 - Elektro

Arbeidsbeskrivelse
Beskrivelse Trekt og Montert 24 nye spotter Ny kurs til varmpumpe + sikkerhetsbryter Byttet til nye stikkontakter og brytere Byttet ut et par gamle sikringer til nye chint 15A jordfeilsautomater Byttet sikring til komfyr Byttet til nye termostater Trekt om litt diverse i veggene pga flytting av kjøkken

Omfang, normer og forskrifter
Samsvarserklæringen gjelder for: Ny installasjon Anvendte forskrifter: Anvendte normer: Kommentar: KUNDEN HAR KJØPT MATERIELL SELV

Risikovurdering og sluttkontroll - Risikovurdering og sluttkontroll		
Beskrivelse	Verdi	Info
Montørens beskrivelse:		
Montørens beskrivelse av utført arbeid som omfattes av elsikkerhetsdokumentasjonen:	Trekt og Montert 24 nye spotter. Ny kurs til varmpumpe + sikkerhetsbryter. Byttet til nye stikkontakter og brytere. Byttet ut et par gamle sikringer til nye chint 15A jordfeilsautomater. Byttet til nye termostater. Byttet sikring til komfyr.	Trekt om litt diverse i veggene pga flytting av kjøkken.

For installatørvirksomheten
26.01.2026

AKG

GULBRANDSEN, ALEKSANDER



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

28.01.2026

Signatur, installatør



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mørkveien 171
1816 SKIPTVETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita HeerTelefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre