



ROGNVEIEN 2

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	34
Plantegning	47
Tekniske dokumenter	50

# VELKOMMEN TIL

## Rognveien 2

---

Velkommen til en flott og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde. Her får du en gjennomført bolig med store, lyse oppholdsrom, stilrent kjøkken, flere uteplasser og ikke minst - en godkjent utleieleilighet som gir svært gode muligheter for inntekt eller generasjonsbolig.

Eiendommen er omgitt av pen hage og gode solforhold. Huset er oppgradert og fremstår innbydende og moderne.

Høydepunkter:

- Godkjent utleieleilighet - ypperlig som inntektskilde
- Stor og solrik terrasse
- Stilrent kjøkken med praktiske løsninger og gjennomført design
- Romslige og lyse oppholdsrom - 4 soverom i hoveddelen
- Flott utsikt og rolig beliggenhet i etablert boligfelt
- Gode parkeringsmuligheter med garasje og gårdsplass



*Rikke Emilia Andersson*

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

970 14 223

ria@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	118 740
Totalpris	4 090 295
Bruksareal	231 m <sup>2</sup>
BRA-i	200 m <sup>2</sup>
BRA-e	31 m <sup>2</sup>
Soverom	5
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	1978
Tomt	761 m <sup>2</sup> eiet tomt

























TOILET RULES  
1. IF YOU LIFT IT UP,  
PUT IT DOWN  
2. IF IT SMELLS, SPRAY IT  
3. IF IT RUNS OUT,  
REPLACE IT  
4. IF YOU'RE FINISHED,  
FLUSH IT



































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 231,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 200,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 31,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Boligen består av:

Hoveddel:

1 etg:

Stue, kjøkken, bad, 3 soverom, gang, entré og bod.

U- etg:

Soverom, wc, vaskerom, gang, bod, kjølerom og entré.

Leilighet:

Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang og entré.

### Beskrivelse

Moderne og pen enebolig med godkjent leilighet:

Hoveddel:

Stue:

Stuen har en behagelig og åpen planløsning med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys, det er utgang til verandaen fra stuen. De lyse overflatene gir rommet et rent og moderne uttrykk, og det er god plass til både sittegruppe og spisebord.

Dette er et rom som egner seg like godt for rolige hverdager som for samvær med familie og venner.

Kjøkken:

Kjøkkenet i boligens første etasje ble modernisert i 2022 og fremstår som et stilrent og funksjonelt arbeidsrom. Innredningen fra IKEA har profilerte, gråtonede fronter som gir et tidløst uttrykk, kombinert med laminerte benkeplater som både er lettstelt.

Her finner man et godt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, kombiovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Den nedfelte kjøkkenvasken gir en fin finish, mens fuktbestandige plater mellom skapene ivaretar både design og praktiske behov. Kjøkkenventilatoren er plassert over koketoppen og ført ut i det fri for effektiv ventilasjon. Rommet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt for økt trygghet i hverdagen.

Soverom:

Boligens hoveddel har fire soverom - tre i 1. etasje og ett i underetasjen.

Alle rommene er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng og garderobeløsninger. Dette gir fleksible muligheter for familier som trenger flere soverom, eller som ønsker rom som kan brukes til f.eks. hjemmekontor eller gjesterom.

Merk: Rommet i underetasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold i bygningstegningene.

Bad:

Badet i boligens første etasje fremstår som et lyst og praktisk rom, oppgradert i 2005 og 2019.

Her er det flislagte overflater på både vegger og gulv, som gir et tidløst og lettstelt uttrykk.

Innredningen består av servant med moderne, slette fronter og et speilskap med integrert belysning som gir både god oppbevaring og et pent helhetsinntrykk.

Badet er utstyrt med dusjkabinett med håndholdt dusjarmatur og et gulvmontert toalett.

Elektriske varmekabler i gulvet sørger for en

behagelig og jevn oppvarming, og rommet ventileres effektivt via mekanisk vifte i veggen.

#### Vaskerom:

Vaskerommet ligger praktisk plassert i boligens underetasje og byr på funksjonelle løsninger fra byggeåret. Rommet er utstyrt med utslagsvask i plast og har både opplegg og god plass til vaskemaskin.

Her får man et ryddig arbeidsrom til klesvask og rengjøring, med naturlig ventilasjon via ventil i veggen

#### WC:

Toalettrommet i underetasjen fremstår som et praktisk og lettstelt tillegg til boligens våtrom. Rommet har gulvbelegg og vegger med MDF-panel, og er innredet med enkel servant og speil.

#### Leilighet:

##### Stue/kjøkken:

Leilighetens kjøkken har en moderne, åpen løsning mot stuen, med naturlig plass til spisegruppe - perfekt for hyggelige måltider og sosial sone. Innredningen fra 2019 (Nettoline) har slette, lyse fronter med praktisk gripelist og laminerte benkeplater som gir et rent og tidsriktig uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Den nedfelte kjøkkenvasken i rustfritt stål gir en stilren finish, og belysning under overskapene skaper både god arbeidslys og en fin stemning i rommet.

Ventilator er plassert over koketoppen for effektiv matosfjerning, og kjøkkenet har både komfyrvakt og lekkasjestopper - trygge og smarte løsninger

##### Soverom:

Leiligheten har et godt soverom med plass til både dobbeltseng og kommode.

#### Bad:

Bad/vaskerommet i leiligheten ble pusset opp i 2019 og fremstår som moderne og stilrent. Gulvet er flislagt, og veggene er kledd med baderomsplater som gjør rommet både lekkert og lettstelt. Innredningen har mørktonede fronter, speilskap med belysning og gir god oppbevaringsplass.

Dusjkabinettet er elegant plassert i hjørnet med glassdører og håndholdt dusjarmatur, og rommet har også toalett.

Downlights i himlingen gir et behagelig lys, mens elektriske varmekabler i gulvet sørger for lun varme. Badet/vaskerommet ventileres effektivt via mekanisk vifte.

#### Overflater:

##### 1. etasje:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Mdf-panel og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel og takessplater.

##### Underetasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Panel, mdf-panel og pusset mur

Himlinger: Panel, mdf-panel og malte plater.

##### Diverse:

Ventilasjon: Mekanisk og naturlig ventilasjon.

Ca. 200 liters varmtvannstank er plassert i vaskerom, alder er ukjent.

I leilighet, er ca. 120 liters varmtvannstank fra 2019, plassert under kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatiske sikringer Elbillader på yttervegg.

Tilsyn og feiing av pipe gjennomført 10.09.2019

#### Byggemåte

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1978. Grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekkingen er fra 1999.

Vinduer har rammer og karmen av PVC.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2019, 2022 og 2024.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

### Tilstandsrapport

Takstmann: Are Johan Moen

Takstfirma: Moen Takst AS

Dato for takst: 20.11.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig:

Takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det

er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Drenering garasje:

Det bør etableres drenering rundt garasje/bod for å lede bort fukt og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

Terrengforhold:

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

Innvendig:

Toalettrom:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vaskerom:

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

Kjølerom:

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking:

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag:

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

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

#### Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Vinduer PVC:

Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer.

#### Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

#### Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på terrassedør.

#### Balkong, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Overflater:

Det er påvist noe fuktskjolder/skader på overflater i underetasje. Skader er påvist i kjølerom samt rundt ventil i bod.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt totalt ca. 19 mm avvik i stue/gang. Lokalt ble det målt ca. 13 mm over 2 meter i gang rundt trapp.

#### Radon:

Det er ikke foretatt radonmåling.

#### Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Rom under terreng:

Påvist noe salt-/kalkutslag på vegg i underetasje.

Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

#### Trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### 1 etasje bad:

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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Leilighet:

##### Bad/vaskerom:

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vannledninger og avløpsrør:

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

Ventilasjon:

Ingen ventilering av toalettrom i underetasje. Det er også manglende tilluft til vaskerom i underetasje.

Varmesentral:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

EL:

Anbefaler en utvidet elkontroll.

Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendige vann og avløpsledninger:

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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **Energimerking**

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Ingen er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe fra 2019/2020, type Daikin. Elektriske varmekabler i badet i 1. etasje samt entré, stue/kjøkken og bad/vaskerom i leilighet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Tomten**

761,50 m<sup>2</sup> eiet tomt.

Opparbeidet og beplantet med plen og noe prydbusker, bærbusker og stor tujahekk. Steinlagt gangvei fra gårdplass til hovedinngang. Belegningskantstein i betong i trapp og i gårdsplass.

### **Parkering**

Parkering skjer i garasjer eller på gårdsplassen.

### Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

### Området

#### Beliggenhet

Fint beliggende enebolig i etablert boligområde på Vollfeltet, kort vei fra sentrum av Skiptvet, Meieribyen.

I Skiptvet sentrum finnes servicefunksjoner, forretninger, flott treningssenter m. m. Fra boligen er det kort vei til skole, idrettsanlegg, lysløype og friluftsområder.

Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo.

#### Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelse i nærområdet

Område består hovedsakelig av etablert boligområde som er svært familievennlig.

### Økonomi

#### Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm

Tv/internett

Forsikring

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 19 675 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Skiptvet kommune opplyser om kommunale avgifter eks. mva. mva ble endret fra 25 til 15% på kommunale avgifter fra 01.07.25

#### Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

#### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 934 863,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 739 453,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 17 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 108 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Offentlige forhold**

##### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Kontroll av byggetegninger**

Byggetegninger fra kommunen datert 13.04.77, viser at soverom i underetasjen til hoveddelen ble byggemeldt som bod. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Område er i hensynsone for skredfare og mulig fare for kvikkleireskred

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 307608, tgl. 07.09.1976 - Rettigheter iflg. skjøte

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen/kommunalt tomteselskap

Dnr. 301892, tgl. 04.03.1977 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om veg

Dnr. 844540, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring  
Omnummerering ved kommuneendring

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgjvereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **Utleie**

Leiligheten leies ut i dag med inntekt på 8 900,- i mnd.

Det er oppsigelsestid på 3 mnd, men ingen bindingstid.

Leietaker er informert om at eiendommen skal selges.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

#### **Radon**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

### **Om oppdraget**

#### **Eiendommen**

Rognveien 2  
56/161/0/0 i Skiptvet

Type bolig: Enebolig

#### **Selger**

Carina Wattum Glende og Jens-Charter W Glende

#### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 21-25-0086

Ansvarlig megler: Rikke Emilia Andersson

+47 97 01 42 23

ria@askeiendomsmegling.no

Rikke Emilia Andersson

+47 97 01 42 23

ria@askeiendomsmegling.no

ASK Eiendomsmegling Indre Østfold

Hjem Med Ask AS

NO 934 923 197 MVA

#### **Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**

Hjem Med Ask AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Hjem Med Ask AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendoms megler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du

ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

## **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Overtagelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden

kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen

skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og

tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre

kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Meglernes vederlag**

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke : 19 900,00  
Oppgjørshonorar: 6 900,00  
Visningshonorar pr. gang: 2 500,00  
Andre gebyr selger: 1 750,00  
Tilrettelegging: 6 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---

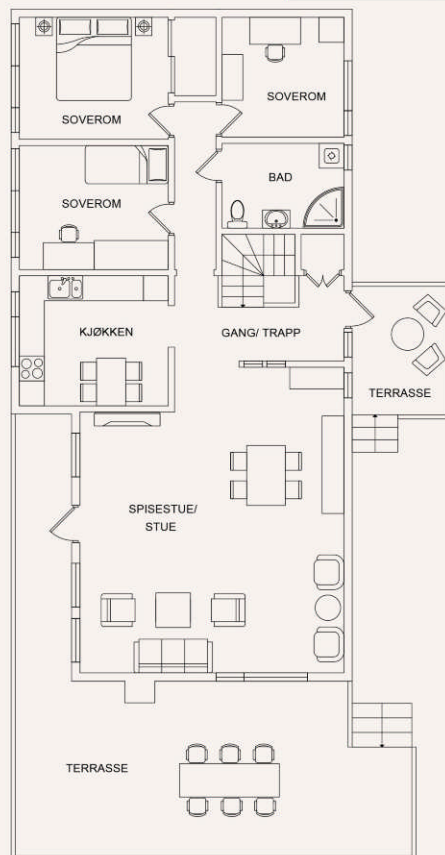


2. ETASJE

OMRÅDE  
1816 SKIPTVET  
MEGLER  
RIKKE EMLIA ANDERSSON

GATE

ROGNVEIEN 2



Plantegningen er ment som en  
illustrasjon og er ikke målbar.  
Avvik kan forekomme.

ASK  
EIENDOMSMEGLING

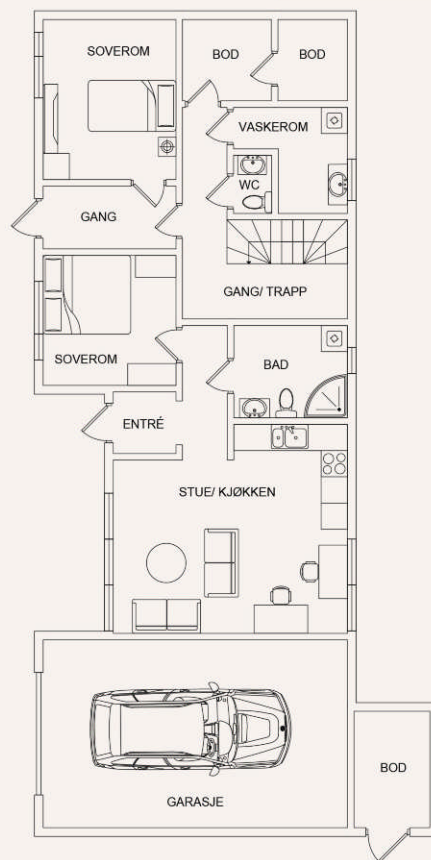
STUDIO EIK



1. ETASJE  
OMRÅDE  
1816 SKIPTVET  
MEGLER  
RIKKE EMILIA ANDERSSON

GATE

ROGNVEIEN 2



Plantegningen er ment som en  
illustrasjon og er ikke målbar.  
Avvik kan forekomme.

ASK  
EIENDOMSMEGLING

STUDIO EIK

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Nabolagsprofil

Rognveien 2 - Nabolaget Skiptvet/Meieribyen - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Vollfeltet Linje 405, 640	3 min 0.3 km
Gjerstad Linje 255, 450, 451, 620, 640	4 min 4.4 km
Askim stasjon Buss, tog	17 min 14.5 km
Askim stasjon Linje R22	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

## Skoler

Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	20 min 1.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	15 min 13.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	25 min 25 km

## Ladepunkt for el-bil

Sollia Bo- og Servicesenter Skiptvet	9 min
Kirkelund Skole Skiptvet Kommune	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

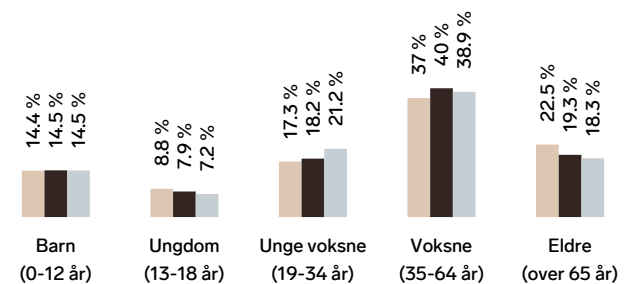
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skiptvet/Meieribyen	2 036	932
Skiptvet kommune	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Skiptvet PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	11 min 1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



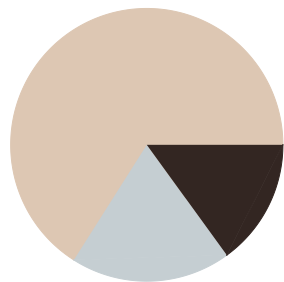
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

- |                         |        |
|-------------------------|--------|
| Voll tennisbane         | 5 min  |
| Ballspill               | 0.4 km |
| Voll balløkke           | 7 min  |
| Ballspill               | 0.6 km |
| Skiptvet Treningssenter | 11 min |

## Boligmasse

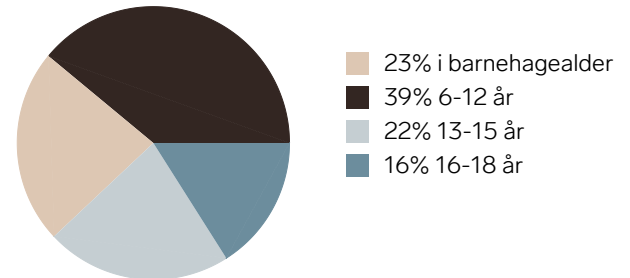


- 66% enebolig
- 15% rekkehus
- 19% annet

## Varer/Tjenester

- |                      |        |
|----------------------|--------|
| Askimtorget          | 18 min |
| Vitusapotek Skiptvet | 10 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



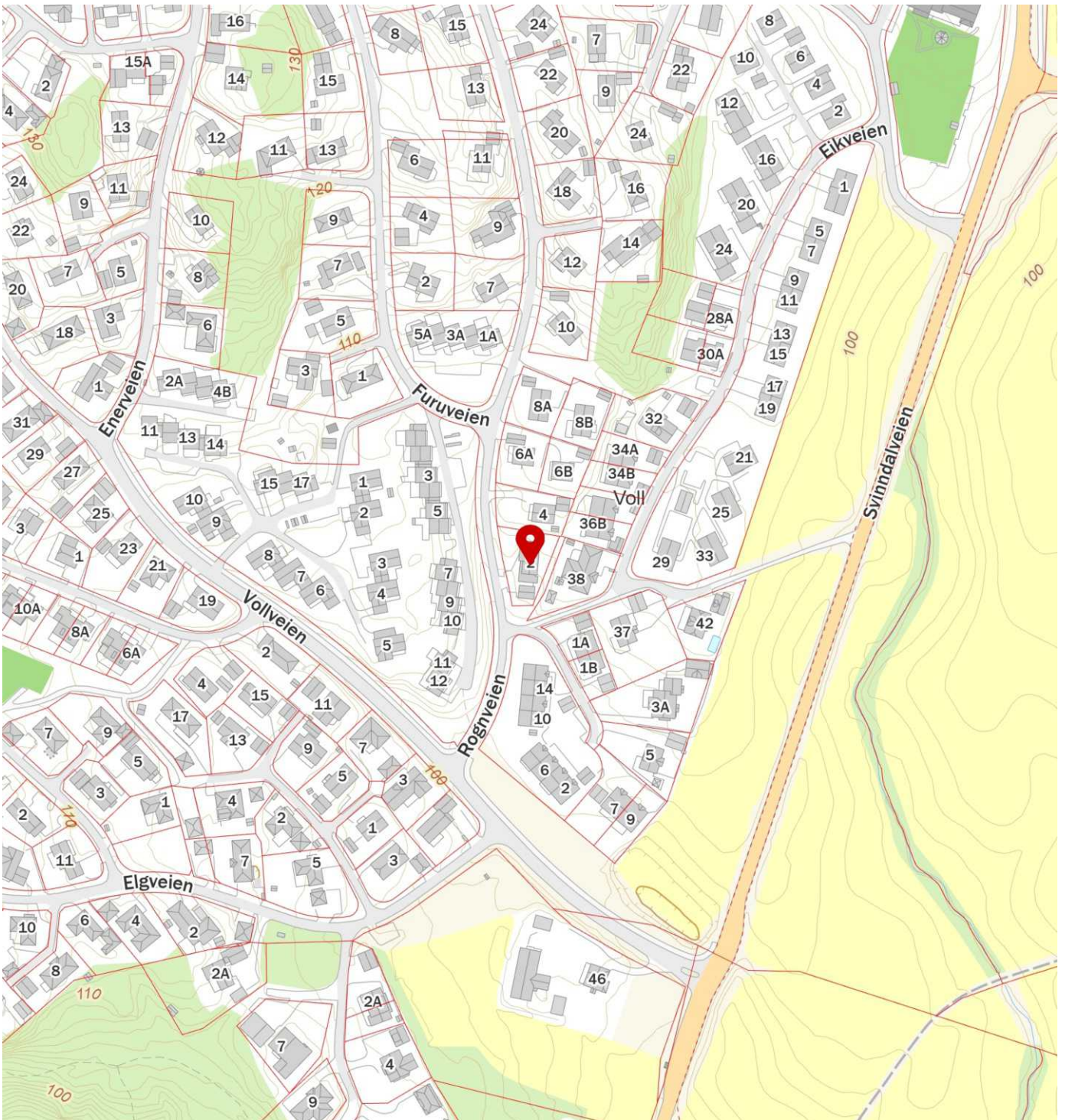
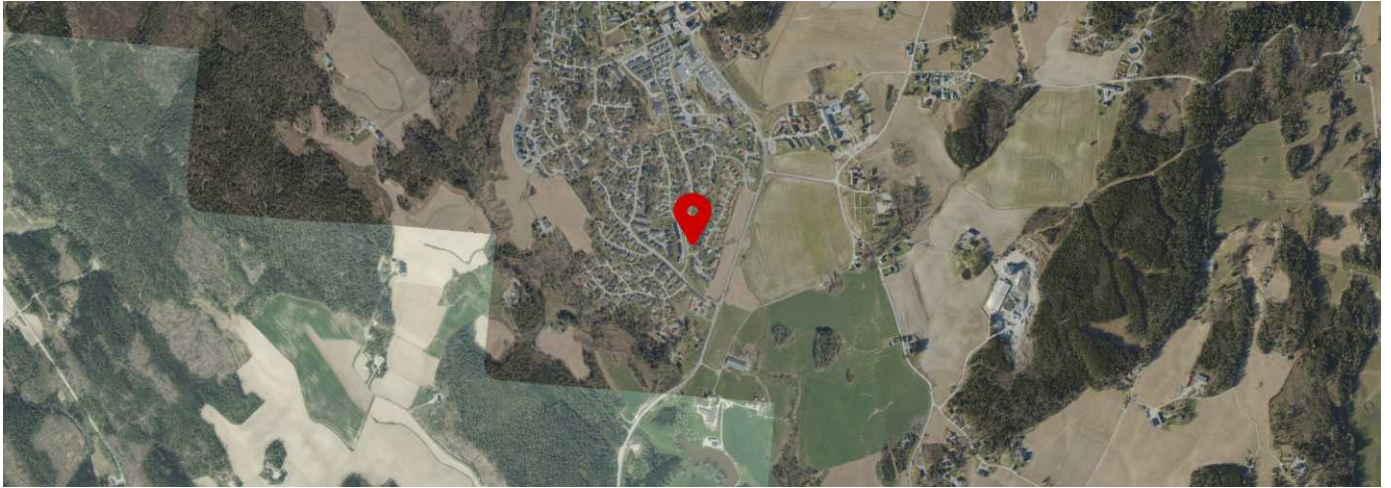
0%

43%





- Skiptvet/Meieribyen
- Skiptvet kommune
- Norge

## Sivilstand

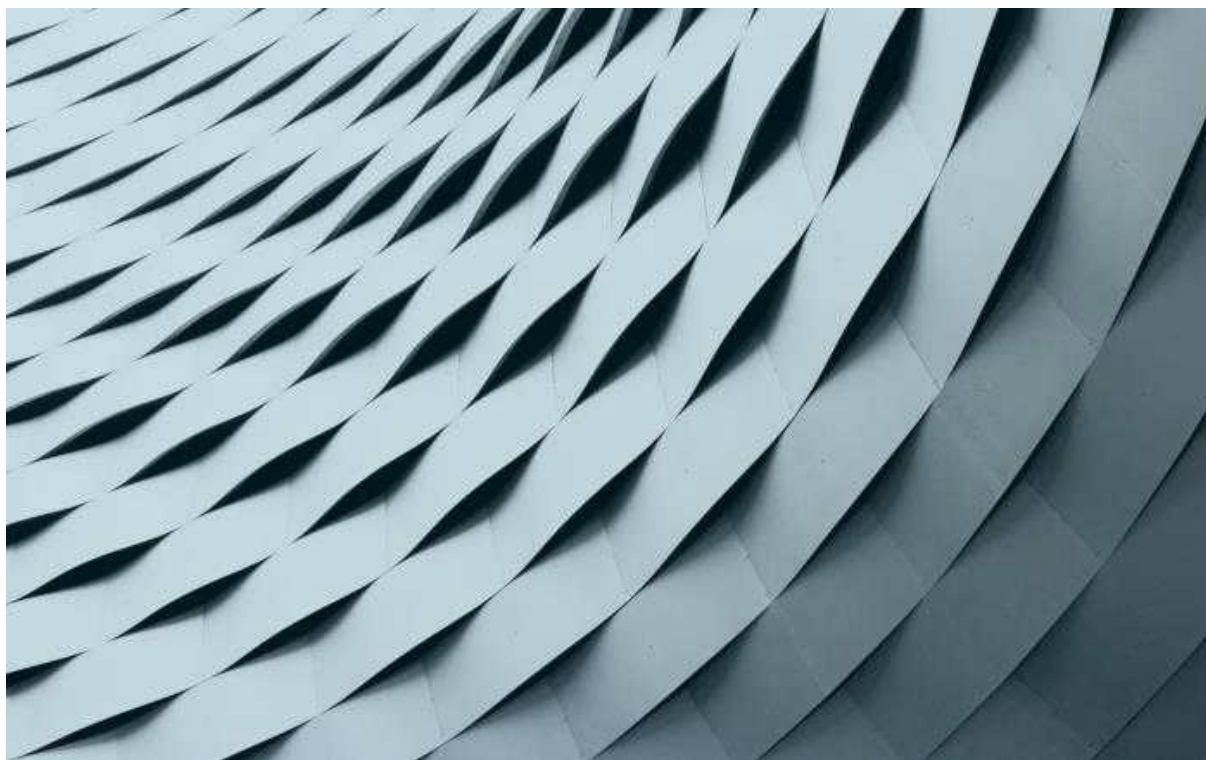
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Rognveien 2 , 1816 SKIPTVET  
 SKIPTVET kommune  
 gnr. 56, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 13975-3169

Referansenummer: PK9176

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1978. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekkingen er fra 1999. Vinduer har rammer og karmen av PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2019, 2022 og 2024.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet i boligens 1. etasje er fra IKEA, fra 2022. Innredningen har profilerte gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, kombiovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenet i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, type Nettoline, og har slette, lyse fronter med gripelist samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon og oppvaskmaskin. Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2005 og 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap med belysning, dusjkabinett samt gulvmontert toalett. Vaskerom i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Rommet er innredet med utslagsvask i plast. Bad/vaskerom i boligens leilighet, pusset opp i 2019, med flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med mørktonede fronter, speilskap og belysning, dusjkabinett samt toalett. Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med toalett, enkel servant samt speil.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot øst. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverket.

Veranda på ca. 50 m<sup>2</sup>, med tilgang fra hage og stue. Av materialer er det støpt betongdekke samt impregnerte gulvbord. Rekkverket er i malt trevirke. Det er montert stikkontakt på veggen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Panel, mdf-panel og pusset mur

Himlinger: Panel, mdf-panel og malte plater.

1. etasje:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Mdf-panel og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel og takesplater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2005 og 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert dusjkabinett med håndholdt dusjarmatur samt toalett som er gulvmontert. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via mekanisk vifte i veggen.

Vaskerom i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Rommet er innredet med utslagsvask i plast. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Bad/vaskerom i boligens leilighet, pusset opp i 2019, med flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med mørktonede fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via mekanisk vifte i veggen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i boligens 1. etasje er fra IKEA, fra 2022. Innredningen har profilerte gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, kombiovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fuktbestandige plater mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjonstopp, og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Kjøkkenet i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, type Nettoline, og har slette, lyse fronter med gripelist samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med enkel servant samt speil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Mekanisk og naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue.

# Beskrivelse av eiendommen

Luft/luft varmpumpe fra 2019/2020, type Daikin.  
Elektriske varmekabler i badet i 1. etasje samt entré, stue/kjøkken  
og bad/vaskerom i leilighet.

## Annet:

Ca. 200 liters varmtvannstank er plassert i vaskerom, alder er ukjent.  
I leilighet, er ca. 120 liters varmtvannstank fra 2019, plassert under  
kjøkkenbenk.  
Sikringsskap med automatiske sikringer  
Elbillader på yttervegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 761,50 m<sup>2</sup>. Opparbeidet og beplantet med plen og noe  
prydbusker, bærbusker og stor tujahekk. Steinlagt gangvei fra  
gårds plass til hovedinngang. Belegningskantstein i betong i trapp og  
i gårds plass. Parkering skjer i garasjer eller gårds plass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

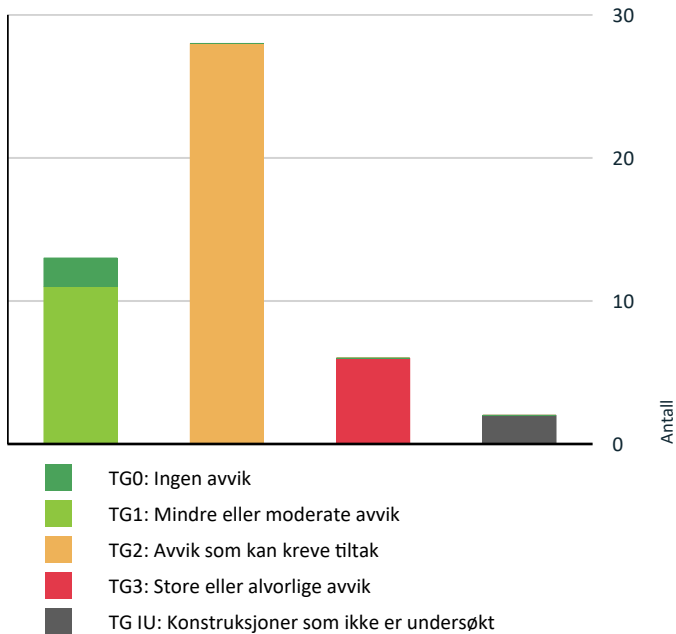
[Gå til side](#)

## Enebolig

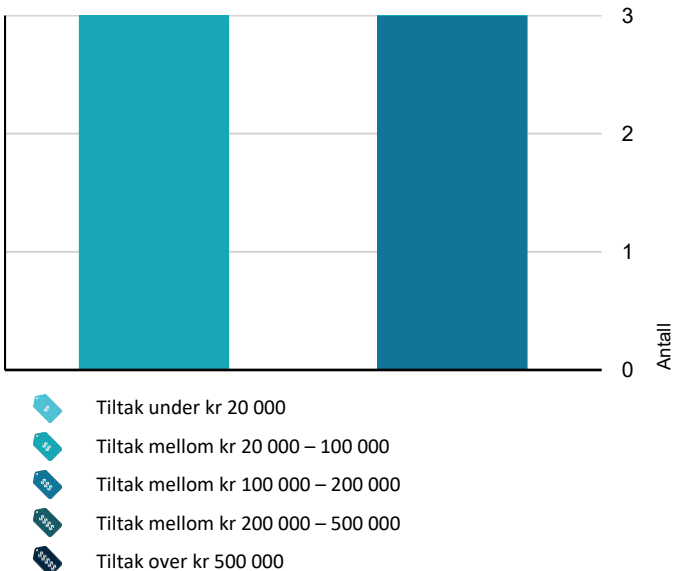
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
  - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk.
- Rom for varig opphold i underetasjen er ikke bruksendret.  
Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke gjennomgått som en del av denne rapporten. Dette fraviker kravene i NS 3600, pkt. 6.2.2, som angir at egenerklæringsskjema skal innhentes og gjennomgås ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Manglende gjennomgang medfører at eventuelle opplysninger fra selger om boligens tilstand, utførte arbeider eller kjente feil/mangler ikke er vurdert av takstmannen. Selgers opplysningsplikt følger av Avhendingsloven § 3-7.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering - garasje/bod [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - PVC [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1978

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater, og er besiktiget fra takfot i stige.

- Alder for taktekingen er fra 1999.

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

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

• Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

- Mosevekst på taket bør fjernes for å redusere fuktbelastningen og forhindre ytterligere nedbrytning av taktekingen.

- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fuktighet forkorte levetiden på taket og øke risikoen for skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales også å vurdere bruk av forebyggende middel mot ny mosevekst.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er beslått med blikk over taket.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

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

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befærede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.

- Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

### Veggkonstruksjon

62

# Tilstandsrapport

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med trekledning.

- Malt utvendig i 2021.
- Kledning fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
  - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte på hjørnekasse ved utvendig bod samt på kledning ved veranda. Ellers påvist noe tørkesprekker/værslitt trevirke, som følge av eksponering av vær og vind over tid.
- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.  
Tilgang til loft via luke i soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er fra loft/krypluft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
  - Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Påvist at eldre rørføringer til ventilasjon ikke er tilstrekkelig tettet mellom boligdelen og loftet. Varm og fuktig luft siger opp på loftet.
- Påvist noe lite lufting ned mot ender av loftet flere steder. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum, og risiko for skader reduseres.
- Påvist generelt områder med en del muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Foretatt stikktakninger etter fukt i områdene uten at det ble påvist unormale verdier befaringsdagen. Ising/kondensering i undertaket må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

# Tilstandsrapport

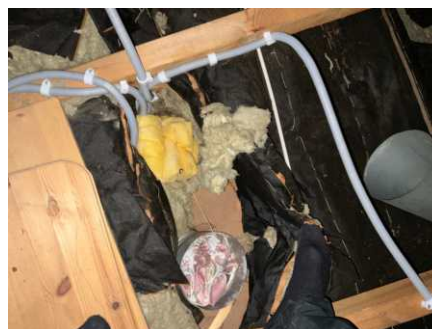
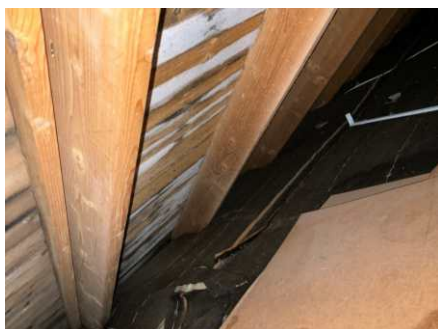
- Takstmannen anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser, og at rørgjennomføringer mot loftet tettes tilstrekkelig for å hindre at varm og fuktig luft trenger opp på loftet.

- Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for videre fuktskader, muggsoppdannelse og forringelse av takkonstruksjonen.

- Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggsoppdannelse.

- Tiltak for å hindre at fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet bør gjennomføres, for å unngå videre utvikling av muggsopp og svertesopp, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Vinduer - PVC

Vinduer har rammer og karmen av PVC.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2019, 2022 og 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Vannbrettbeslag og tilfredsstillende tetting rundt og under vinduet bør etableres for å sikre regntetthet og hindre vanninntrengning. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret (vaskerom og bad).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Påvist innvendig kondensering på baderomsglasset. Karmen til vinduet bærer også preg av å ha vært/er utsatt for fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør gjennomføres utbedring av vinduskarm og glass for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og forringelse av treverket.
  - Tiltak for å bedre ventilasjonen på badet bør vurderes for å redusere kondensproblematikk.
  - Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader som kan medføre behov for utskifting av vinduet.

## TG 2 Dører

Malte ytterdører med glassfelt, alder er ukjent.  
Terrassedør med isolerglass fra 2022 (PVC).

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Påvist manglende beslag i underkant av ytterdør i underetasje. Ellers er ikke beslag i underkant av terrassedør tilstrekkelig montert. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.
- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 7 m<sup>2</sup>, vendt mot øst. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverket.

- Rekkverkshøyde målt til 87 cm.

Veranda på ca. 50 m<sup>2</sup>, med tilgang fra hage og stue. Av materialer er det støpt betongdekke samt impregnerte gulvbord. Rekkverket er i malt trevirke. Det er montert stikkontakt på veggen.

- Rekkverkshøyde målt til 93 cm.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrassene, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverket er imidlertid i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av dagens krav til høyde på rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet på dekke over garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre nedbrytning, fuktopptak og økt risiko for råteskader.
- Rekkverkshøyden bør vurderes forhøyet for å bedre sikkerheten, spesielt med tanke på risiko for fallulykker.
- Tettesjiktet bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt fornyes, da overskredet brukstid øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

## Andre utvendige forhold

Garasje på ca. 29 m<sup>2</sup>, tilknyttet boligens underetasje. Støpt dekke og vegger av lettklinkerblokker.

Støpt betongdekke utenfor boligen.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Underetasje:

Gulv: Laminat og beleg.

Vegger: Panel, mdf-panel og pusset mur

Himlinger: Panel, mdf-panel og malte plater.

# Tilstandsrapport

## 1. etasje:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Mdf-panel og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel og takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

- Det er påvist noe fuktskjolder/skader på overflater i underetasje. Skader er påvist i kjølerom samt rundt ventil i bod.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskadene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre skadeutvikling.

- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.



## TG 1 Overflater - Leilighet

### Leilighet:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Støpt betongdekke mot grunnen.

- Opplyst at det er lagt Hunton trinnlydplater og gips i stue og kjøkken i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt totalt ca. 19 mm avvik i stue/gang. Lokalt ble det målt ca. 13 mm over 2 meter i gang rundt trapp.

- Påvist generelt med planforskjeller på betongdekket i underetasje, utover hva som er standard for legging av flytende gulv. Målt ca. 16 mm i stue/kjøkken, lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i samme rom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt innneklima.
  - Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinkerblokker.  
Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
  - Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle skader. Det anbefales en grundigere vurdering for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering, for å unngå brannfare eller funksjonssvikt.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

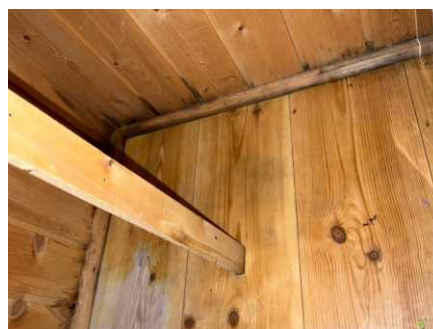
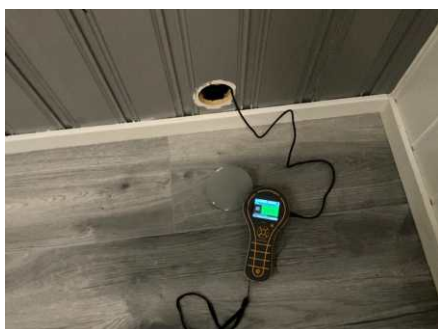
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
  - Påvist noe salt-/kalkutslag på vegg i underetasje. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
  - Påvist og målt høye fuktverdier i panel/listverk i kjølerommet. Verdiene har økt siden sist måling i 2022, selvom kjølerommet ikke har vært i bruk. Dette kan være tegn på at dreneringen funksjon begynner å bli svekket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen og forhindre videre skadeutvikling. Innforede vegger bør rives for å sikre at eventuelle skader i konstruksjonen blir avdekket og utbedret.
  - Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trappen opp til dagens standard, men tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av NS 3600, som stiller krav til sikkerhet. Åpningene i trappen kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Det bør monteres håndlist på begge sider av trappen for å øke støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav.

- Manglende håndlist på én side gir redusert støtte og økt risiko for fall.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger.

Garderobeskap i entré.

Skyvedørsgarderobe i ett soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2005 og 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert dusjkabinett med håndholdt dusjarmatur samt toalett som er gulvmontert. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via mekanisk vifte i veggen.

- Ny innredning, kabinett og toalett i 2019.

- Lagt ny membran samt nye fliser på gulvet i 2019.

- Referansenivået til badet settes til byggeåret, da det ikke er byttet rør i forbindelse med oppussing i 2005 og 2019. Fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført i 2019 (tidligere salg).

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt (vegger) og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluk er plassert under kabinettet, inspeksjon er derfor noe mangelfull. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ellers er det ikke tilstrekkelig tettet rundt gjennomføringer i vegg i våte soner.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt utføre nærmere undersøkelser av slukets tilstand og tetting rundt gjennomføringer.

- Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør det påregnes oppgradering eller utskifting av tettesjikt og sluk innen rimelig tid for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Jevnlig rensing av sluket anbefales for å unngå tilstopping og vannansamling, som kan føre til vannskader. Videre bør det benyttes tett dusjkabinett for å begrense vannsøl og belastning på eksisterende tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Rommet er innredet med utslagsvask i plast. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

- Eldre vaskerom. Belegget tetter ikke tilstrekkelig rundt gjennomføringer i gulvet. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

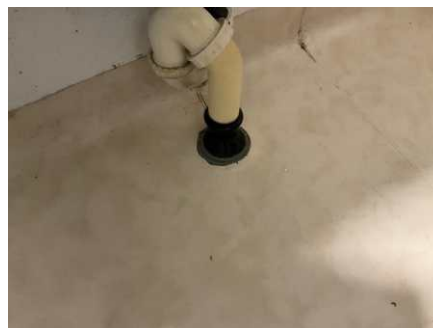
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt/membran for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav.

- Manglende tetthet rundt gjennomføringer og i våtsonen medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i boligens leilighet, pusset opp i 2019, med flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med mørktonede fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via mekanisk vifte i veggen.

- Referansenivået settes til byggeforskrifter fra før 1997, da det fortsatt er eldre belegg som tetting samt ikke byttet alle rør i forbindelse med oppussing i 2019.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

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

- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtzone til dusjen. Ikke påført mykfuge i mellom plater og metallskinne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vannrette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved reovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og det er gammelt belegg som ligger som tettesjikt under fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Begrenset med inspeksjonsmuligheter av sluk som er plassert under kabinett. Ikke påvist klemt membranløsning. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Ellers er det ikke tilstrekkelig tettet rundt gjennomføringer i vegg i våte soner.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av tettesjikt og sluk, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Det anbefales å benytte tett dusjkabinett med avløp direkte til sluket for å begrense vannsøl på gulvet, samt å sørge for jevnlig rensing av sluket for å opprettholde god funksjon.

- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, fuktproblemer og kostbare reparasjoner på sikt.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG I Sanitærutstyr og innredning

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

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG I Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; kjøkken og grunnmursvegg. Fuktsøk er foretatt, uten at det ble påvist unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligens 1. etasje er fra IKEA, fra 2022. Innredningen har profilerte gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, kombiovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fuktbestandige plater mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og induksjonstopp, og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Årstall: 2022

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG I Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, type Nettoline, og har slette, lyse fronter med gripelist samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskehum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > WC

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med enkel servant samt speil.

##### Vurdering av avvik:

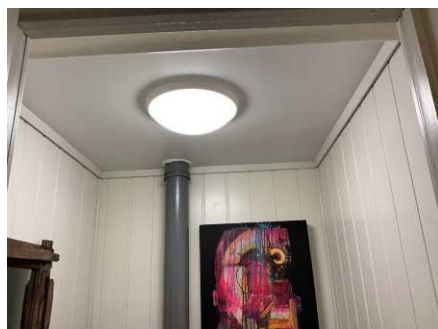
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
- Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i underetasje, med tregulv og panel på vegger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling
- Påvist fuktskjolder i overflater i kjølerommet, fuktmålinger viste 21,5 vektprosent, og dette er ansett som for høyt og risiko for ytterligere skadeutvikling.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader og vurdere nødvendige tiltak.
- Høyt fuktinnhold kan føre til videre skadeutvikling, råte og mulig muggvekst, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og medføre helsefare.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØLEROM

### Teknisk anlegg

Kjølerom med eldre aggregat.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige kobberør, hovedsakelig fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

- Kobberør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret og dels fra 2019.

#### Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk og naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Ingen ventilering av toalettrom i underetasje. Det er også manglende tilluft til vaskerom i underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres ventilasjon i toalettrommet og sørges for tilstrekkelig tilluft til vaskerommet i underetasje.
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe fra 2019/2020, type Daikin.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjennomføres service på varmluftsanlegget for å sikre forsvarlig drift og forlenge anleggets levetid.
- Manglende service kan medføre redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank er plassert i vaskerom, alder er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.
- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.
- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

## TG 1 Varmtvannstank - leilighet

I leilighet, er ca. 120 liters varmtvannstank fra 2019, plassert under kjøkkenbenk.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatiske sikringer

Skap i 1. etasje ble ombygget i 2022 (tidligere salg).  
Skap i underetasje ble ombygget 2019 (tidligere salg).

Elektriske varmekabler i badet i 1. etasje samt entré, stue/kjøkken og bad/vaskerom i leilighet.

Elbillader på yttervegg.

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.  
**1978**

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent - Ikke kjent før nåværende eiers eie.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**- Fremvist dokumentasjon på arbeider som er utført i nåværende eiers eie. Det er fra tidligere salg fremlagt dokumentasjon for takstmannen på arbeider utført i 2019 og 2022. Dette er ikke fremvist.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

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

Drenering med grunnmursplast fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
  - Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Påvist og målt forhøyede fuktverdier i kjølerom i underetasje samt noe saltutslag på vegger, som tilsier at det er tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
- Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen og forringet inneklime. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.



### TG 3 Drenering - garasje/bod

Ingen synlig drenering,

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen synlig drenering, tegn på tilsig av fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres drenering rundt garasje/bod for å lede bort fukt og forhindre fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende drenering er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningsmaterialer og redusert levetid for konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.  
Såleblokk under grunnmur av blokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.

- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskafer, frostskafer og eventuelle setningsskafer i konstruksjonen.



## TG 3 Terrengforhold

Dels flat og dels skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskafer på grunnmur og fundamenter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast.  
Vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.
- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

## Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2000

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Frittliggende garasje på 31 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Yttervegger er i lettklinkerblokker, som er pusset utvendig. Bindingsverk i front, kledd med trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med stålplater.

Adkomst via vippeport i tre.

- Sprekker i betongdekket.

- Påvist salt-/kalkutslag på vegger i garasje.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

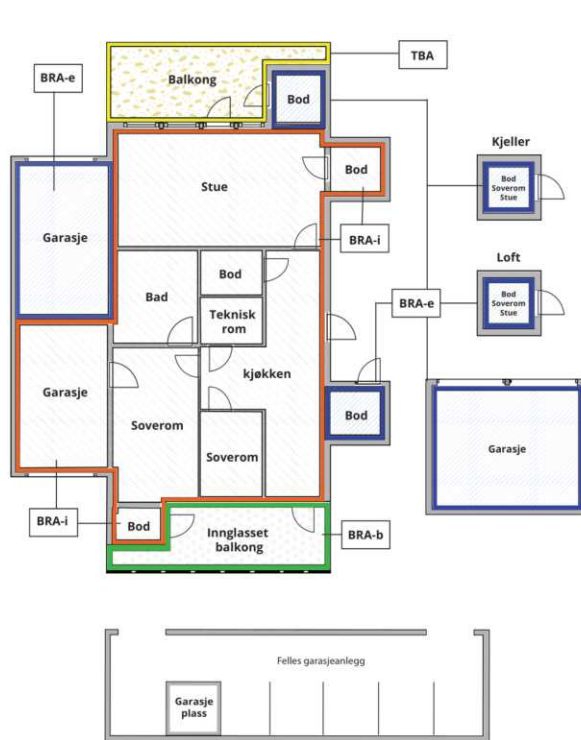
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	105			105	57
Underetasje	47			47	
Leilighet	48			48	
Garasje		31		31	
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>31</b>			<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad		
Underetasje	Trapperom, gang, soverom, wc, vaskerom, bod, kjølerom, entré		
Leilighet	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang, entré		
Garasje		Garasje, bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i underetasjen er ikke bruksendret. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

## Romfordeling

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

## 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	191	40
Garasje	0	31

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	56	161		0	761.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rognveien 2

### Hjemmelshaver

Glende Carina Wattum, Glende Jens-Christer  
Wattum

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fint beliggende enebolig i etablert boligområde på Vollfeltet, kort vei fra sentrum av Skiptvet, Meieribyen. I Skiptvet sentrum finnes servicefunksjoner, forretninger, flott treningssenter m. m. Fra boligen er det kort vei til skole, idrettsanlegg, lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 761,50 m<sup>2</sup>. Opparbeidet og beplantet med plen og noe prydbusker, bærbusker og stor tujahekk. Steinlagt gangvei fra gårdplass til hovedinngang. Belegningskantstein i betong i trapp og i gårdsplass. Parkering skjer i garasjer eller gårdsplass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Påviste og ga generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Ingen		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygnings sakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring-iVerdi)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PK9176>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Eiendomsmegling Indre Østfold	
Oppdragsnr.	
21-25-0086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carina Wattum Glende	Jens-Christer W Glende
Gateadresse	
Rognveien 2	
Poststed	Postnr
SKIPTVET	1816
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende forsikring
Polise/avtalnr.	1191349

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vindu på bad bør byttes. Treverk er pusset og malt jevnlig men egner seg ikke som baderomsvindu

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet i leiligheten ble totalrenovert i 2019. Kvittringer ligger i boligmappa.

Arbeid utført av

Askim røleggerservice/sveens røleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Saltutslag i bod i kjeller, takstmann oppdaget forhøyde verdier i kjølerom

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

det er sprekkdannelser i mur/puss. Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer Noe skjevheter i gulv etter takstrappert.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Påvist generelt områder med en del muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Foretatt stikktagninger etter fukt i områdene uten at det ble påvist unormale verdier befaringdagen. Ising/kondensering i undertaket må påregnes Kjølerom: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. • Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling - Påvist fuktskjolder i overflater i kjølerommet, fuktmålinger viste 21,5 vektprosent, og dette er ansett som for høyt og risiko for ytterligere skadeutvikling. Ingen problemer med skadedyr.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing i 2019 og 2022 + elbil lader

Arbeid utført av

Står i boligmappa ( 2 forskjellige firmaer )

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilsynrapport fra 2015. Ligger i boligmappen. El anlegg fra 2019 og 2022 er det samsvarserklæring på.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lader montert på vegg ved garasjen

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighet - godkjent og seksjonert

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Stort teknisk rom i underetasjen er delt av med lettvegg og gjort om til et mindre soverom og yttergang. Dette er ikke søkt om, men er innenfor forskriftene. Nåværende eier trodde at dette var et godkjent soverom ved kjøp i 2022. Men det er ikke byggemeldt. Opprinnelig tegninger viser at dette rommet var et teknisk rom i sin tid.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 3116 Skiptvet  
Eiendom: 3116/56/161/0/0

Målestokk 1:1000  
Dato: 12.11.2025



0 25 50 m

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 3116 Skiptvet  
Eiendom: 3116/56/161/0/0

Målestokk 1:1000  
Dato: 12.11.2025







0 25 50 m

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser



-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

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



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

## Megleropplysninger

### 0100 Eiendomsinformasjon

<b>Kommunenr.</b>	3116	<b>Gårdsnr.</b>	56	<b>Bruksnr.</b>	161	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Rognveien 2, 1816 Skiptvet								
<b>Hjemmelshaver:</b>	Carina Wattum Glende og Jens-Christer Glende								
<b>Fester:</b>									

### 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	

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Periode:	Vedtaksdato:
Kommuneplanens arealdel	2019- 2031	30.09.2019
Kommuneplan for sentrum	2015- 2027	05.04.2018
<b>Merknad:</b> Se vedlagt veileder for gjeldende arealplaner. <a href="http://www.skiptvet.kommune.no/planer">www.skiptvet.kommune.no/planer</a>		

**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)
<b>Vann:</b>	<b>Off. nett:</b> X	<b>Priv. nett:</b>	<b>Off.nett via privat fordelingsnett</b>	
<b>Kloakk:</b>	<b>Off. nett:</b> X	<b>Priv. Nett:</b>	<b>Off. nett via privat fordelingsnett</b>	
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?				
<b>Merknad:</b> Det tas forbehold om avvik. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjonen som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.				

**1802 Tilknytning til vei**

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
<b>Vei:</b>	Offentlig vei X	Privat vei	



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

## 1900 Kommunale avgifter og gebyr

	<b>Pris:</b>	<b>Pr. 100 m<sup>3</sup></b>
Vann - pr. m3	77,00	7 700,00
Fastavgift - vann	2 383,00	383,00
Kloakk - pr. m3	53,14	5 314,00
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	1 821,30	
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	710,00	
Fastavgift - kloakk	1 100,00	1 100,00
Renovasjon	4 376,90	4 376,90
Renovasjon - fritidsboliger	3 285,70	
Målerleie	251,00	251,00
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	550,00	550,00
<b>Sum ekskl. moms</b>	<b>mva.</b>	<b>19 674,90</b>

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

**Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr 0,00.**

## 2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

**Kommentar til hele ordren:**

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

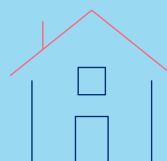
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 21-25-0086

Adresse: Rognveien 2, 1816 Skiptvet

Betegnelse: Gnr. 56, Bnr. 161, Skiptvet kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 12.06.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

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

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)