

GLENNEVEIEN 187



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	28
Plantegning	40
Tekniske dokumenter	42

VELKOMMEN TIL

Glenneveien 187

Velkommen til en sjelden mulighet for deg som drømmer om fred, landlig sjarm og nærhet til naturen. Tidligere småbruk, perfekt for permakultur.

Her får du en stor og solrik tomt, med 3 mål fulldyrket jord, 8,9 mål skog og 1,5 mål med flott hage, omkranset av skog og naturlig vegetasjon, som skaper et godt levested året rundt.

Eiendommen består av et åpent område, flere bygninger med mange muligheter, samt vidstrakte uteområder som innbyr til både dyrkning og et naturlig levesett.

Enten du drømmer om et småbruk, en fritidseiendom med sjel, eller et sted der du kan leve mer selvforsynt og bærekraftig - gir denne eiendommen et unikt utgangspunkt.
Med god avstand til naboer og lite trafikk får du en behagelig og rolig livsstil, med kommunal/skolebuss vei direkte ved parkeringsplassen og traktorgarasjen.



Rikke Emilia Andersson
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
970 14 223
riea@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	1 650 000
Omkostninger	42 341
Totalpris	1 691 795
Bruksareal	213 m²
BRA-i	114 m²
Bad	0
Eierform	Eiet
Tomt	13 700 m² eiet tomt







































































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 213,0 m²

Garasje/lager ombygd til bolig:
- BRA-i: 114,0 m²

Garasje:
- BRA-e: 37 m²

Grunnmur:
- BRA-e: 62 m²

Innholdsbeskrivelse
1 etg:
Stue, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Eiendommen har en ombygd garasje/lager som er innredet som bolig.
Grunnmuren er tatt i bruk som vinterhage, og her dyrkes det et mangfold av planter og blomster.
Traktorgarasjen har 2 store porter og høyt til taket.
Garasje- og lagerbygget er nå innredet som en bolig, og inneholder entré, bad med separette muld toalett, badekar og vask, kjøkken med hvite, glatte fronter samt en vedkomfyr som benyttes til matlaging og oppvarming. Stor åpen stue med mange møbleringsmuligheter. Det er god plass til både spisegruppe og stor sofa- Samt en mindre stue, med vinduer mot terrassen. To soverom og et teknisk rom/bod hvor batteriene til solcelleanlegget er plassert.
Dette er kun en beskrivelse av dagens bruk, ettersom boligen ikke har boligstatus. Eventuell ombygging eller søknad om godkjenning er kjøpers eget ansvar og risiko. Det er ikke sendt søknad til kommunen for garasje/lager i nåværende eiers eiertid og kommunen anser det ikke som bolig.

Standard
Garasjen/lager som har vært omgjort til bolig inneholder:

Stue:
Stor åpen stue med mange møbleringsmuligheter. Det er god plass til både spisegruppe og stor sofa. Samt en mindre stue.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med Epoq kjøkkenløsning fra 2014 i L-form.
Det har lyse, slette fronter, heltre benkeplate og stålbenk med nedfelt oppvaskkum og tradisjonelt 2 -greps blandebatteri.
Det er også montert høyskap/tørrskap og kaldtskap. En vedfyrt kjøkkenkomfyr, nyrestaurert i 2014 men av ukjent opprinnelse, er installert.
Kjøkkenet mangler oppvaskmaskin og det var ikke strøm på befaringsdagen.
På befaringstidspunktet var det ingen fungerende vanntilførsel. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk via ventil i veggen.

Bad:
Badet er fra 2018 og har fliser på gulv og vegger, panel i himlingen og elektriske varmekabler. Det er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, servant med 2-greps blandebatteri, badekar med 2-greps blandebatteri og Separette mulltoalett. Ventilasjonen skjer via ventil i vegg og luftespalte i vindu. Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse, og fall mot sluk er målt til 20 mm.

Boligen var ikke tilkoblet vann eller strøm på befaringstidspunktet, og sanitærutstyret kunne derfor ikke funksjonstestes. Det innebærer at man ikke kan bekrefte om tekniske installasjoner, vann- og avløpsløsninger eller membran/sluk fungerer som de skal. Nærmere undersøkelser anbefales når vann tilkobles.

Det ble ikke utført hulltaking fordi tilstøtende vegger er av mur/yttervegg, men fuktsøk på tilgjengelige overflater viste ingen unormale målinger. TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Dokumentasjon foreligger i form av faktura og kontrollerklæringer.

Soverom:
Det er 2 stk soverom med god størrelse.

Overflater:
Gulv: Malt undergulv av spon, det er ikke montert interiør-gulv.
Vegger: Mdf-panel, pusset mur.
Himlinger: Mdf-panel, sydd stoff og tak-ess.

Diverse:
Vann:
Boligen har innvendige vannrør av kobber og plastavløp fra byggeåret. Vann hentes fra privat brønn, men anlegget var ikke i drift under befaringen.
Det er gråvannsavløp som går til et sandfilter-/gråvannsanlegg, og kjøper bør sette seg inn i drift og vedlikehold av dette.
Det står en Coax gjennomstrømsvannvarmer på badet. Levetid varierer, men slike beredere må normalt skiftes hvert 15.-25. år.
Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler og kanaler uten mekaniske vifter.
Dette kan gi dårligere luftutskifting enn moderne balanserte systemer.
Strøm/elektro:
Solceller fra 2018 er installert, men var ikke i drift ved befaring. Sikringsskap med automatsikringer og inverter står i boden.
Det er elektriske varmekabler på bad. Det elektriske anlegget er ikke fullstendig kontrollert, og det anbefales at en elektroinstallatør utfører en gjennomgang ved eierskifte.

Brannteknisk:
Det er gjort en enkel vurdering av rømningsveier og brannskiller uten funn av åpenbare mangler. Eier har sørget for røykvarslere og brannslukningsutstyr ved salg.

VIKTIG:
Vi gjør oppmerksom på at antall rom og innhold som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Garasje/lagerbygg som benyttes til bolig fremstår som en egen, separat del, men innredning og omgjøring er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent med boligstatus.

Byggemåte

Takplater av stål, med undertak av presenning på hovedtak. Enkelt tretak med over og underligger over inngangsparti. Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Yttervegger av mur med slammet/pusset og malt overflate. Stående trekledning i gavler. Saltak av trekonstruksjoner. Pulttak over inngangsparti. Bygningen har PVC vinduer fra 2023 med 3-lags glass. Og noen eldre vinduer fra ukjent årstall. Bygningen har umalt finert hovedytterdør. Tilgang til loft via luke i "bod". Hele loftet er har plateslått gulv. Terrasse på ca. 15 m², ved inngangsparti vendt mot vest, av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrassen er takoverbygd.

Det er viktig at tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Tilstandsrapport

Takstmann: lasse sandaker
Takstfirma: Smaalenene Takst AS
Dato for takst:

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
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon / loft
Innvendig
- Overflater
- Etasjeskille / gulv mot grunn
Tekniske installasjoner
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold
Kjøkken
- Avtrekk
Våtrom (Bad)
- Sluk, membran og tettesjikt

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Vinduer, eldre og ukjent alder
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig
- Radon
- Innvendige dører
Tekniske installasjoner
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
Tomteforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken
- Overflater og innredning
Våtrom (Bad)
- Overflater vegger og himling
- Overflater gulv
- Ventilasjon
Tomteforhold
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold

Våtrom (Bad)
- Sanitærutstyr og innredning

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Tekniske installasjoner
Det var ikke fungerende solceller på befaringsdagen.
Vann og avløp er ikke påkoblet. Det er en brønn på eiendommen men den er ikke tilkoblet.

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 Oransje E er vedlagt salgsoppgaven.

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

Tomten
13700,00 m² eiet tomt.
Tomten er variert og kupert, med enkelte flatere partier som gir gode bruksmuligheter. Mot nord faller terrenget ned i et naturlig dalområde, mens det reiser seg i et åsparti mot syd.

Ifølge gårdskart består eiendommen av omtrent 8 900 kvm skog og ca. 3 000 kvm fulldyrka mark, i tillegg er det 1 500kvm med pent opparbeidet hage.
I tillegg finnes det områder med pent beplantning og innslag av buskvegetasjon, som bidrar til et trivelig og grønt preg på tomten.

Parkering
Parkering i garasje samt oppstillingsplass på stort område på egen tomt.

Løsøre og tilbehør
Selger ønsker ta med seg hyller på kjøkkenet, lyskilder og vegghengt lite bord mellom soverom og bad-

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
Eiendommen ligger i Skiptvet, som er en landbrukskommune i Østfold fylke. Eiendommen ligger ca. 7 km fra Meieribyen, som er tettstedet i Skiptvet. I Meieribyen finner man alt man trenger i hverdagen, som barnehage, barne- og ungdomsskole, bibliotek, dagligvarebutikker, lege, tannlege, bank, idrettsplass samt idrettshall og treningsstudio.

I Skiptvet er det kort vei ut i naturen. Stedet byr på rike muligheter for et aktivt friluftsliv og har et stort nett av merkede turløyper sommer som vinter. Kjerringåsen alpinsenter er et eldorado for store og små i vintersesongen og ligger kun en kort biltur unna.

Om sommeren er det kort vei til flere nydelige badeplasser. Skiptvet byr også på et rikt utvalg fritidsaktiviteter for store og små. Skiptvet ligger ca. 66 km fra Oslo. Kjøreturen til hovedstaden tar ca. 1 time med bil. Fra Skiptvet til Askim er det ca. 15 km og fra Skiptvet til Sarpsborg er det ca. 28 km. Det er buss og togforbindelse til Oslo fra begge stedene.

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.

Offentlig kommunikasjon
Skolebussen stopper rett på utsiden av innkjøringen til eiendommen.

Bebyggelse i nærområdet
Eiendommen er bestående av:
- Lager/garasje som er innredet som bolig, men ikke godkjent til boligformål.
- Traktorgarasje.
- Ringmur som er gjort om til drivhus/vinterhage.

Område består hovedsakelig av gårdsbruk, boliger, hytter og skogområde mot Glomma elv.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Løpende kostnader er Tv/internett, Forsikring og evt strøm hvis man kobler seg på strømnettverket.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 0 pr. år. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Det er ikke offentlig vann og avløp i område.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 590 542,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 362 167,00,- 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 41 250,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 692 341,-. 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 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. t. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område men er i kommuneplanens arealdel regulert til LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Eiendommen er regulert som småbruk og godkjent for 1 bolig. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsying fra egen brønn på eiendommen. Brønnlokket har et hakk som må repareres, og brønnen trenger å bli renset. Avløp er eget sandfilteranlegg for gråvann. Gråvann er avløpsvann fra kjøkken, bad og vaskerom i en husholdning og urin fra toalett.
Adkomst til eiendommen fra Glenneveien som er kommunal vei. Kommentar til hele ordren: Det mangler ferdigattest for gråvannstank, etter vedtak 02.09.2016. Det er søkt om ferdigattest og forventes utlevert på nyåret 2026.

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. 302858, tgl. 13.07.1965 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 300872, tgl. 22.02.1966 - Jordskifte Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 826433, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 909526, tgl. 22.06.1874 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 301601, tgl. 24.04.1965 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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 avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Deler av boligen kan ikke leies ut. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er sekundærrom innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

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.

Konsesjonsfrihet
Eiendommen er konsesjonsfri, men tomten har ett areal på over 2 mål(2000 kvm.) og grønn egenerklæring for konsesjonsfrihet må signeres av kjøper. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Glenneveien 187
12/15/0/0 i Skiptvet

Type bolig: Enebolig

Selger
Anette Kvistgård

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 21-25-0088
Ansvarlig megler: Rikke Emilia Andersson
+47 97 01 42 23
riea@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 levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. Hjem Med Ask AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

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 bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema 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 overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse 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 bygningssakyndig 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

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.

Meglers vederlag

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

Provisjon 3,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke : 19 900,00
Oppgjørshonorar: 6 900,00
Tilrettelegging: 12 900,00
Visningshonorar pr. gang: 2 500,00
Andre gebyr selger: 1 750,00
Megler legger ut for utlegg: 2 500,00

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 22.12.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



FOTO etcetera

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Glenneveien 187

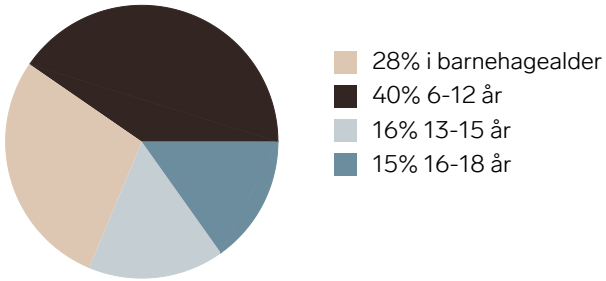
Offentlig transport

Vidnes Linje 405	21 min 2 km
Gjerstad Linje 255, 450, 451, 620, 640	7 min 6.1 km
Askim stasjon Linje R22	24 min 21.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

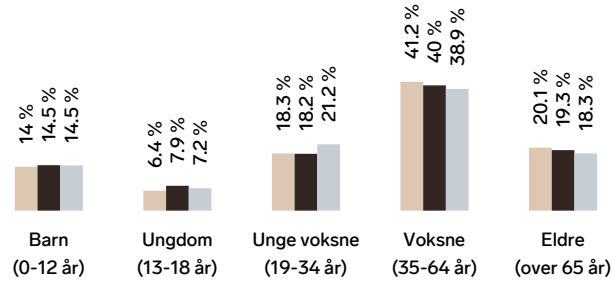
Skoler

Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	8 min 6.3 km
Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	11 min 7.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	22 min 21 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	30 min 29.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vidnes	327	148
Kommune: Skiptvet	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 7.4 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 7.5 km
Svinndal barnehage (2-5 år) 44 barn	14 min 13.2 km

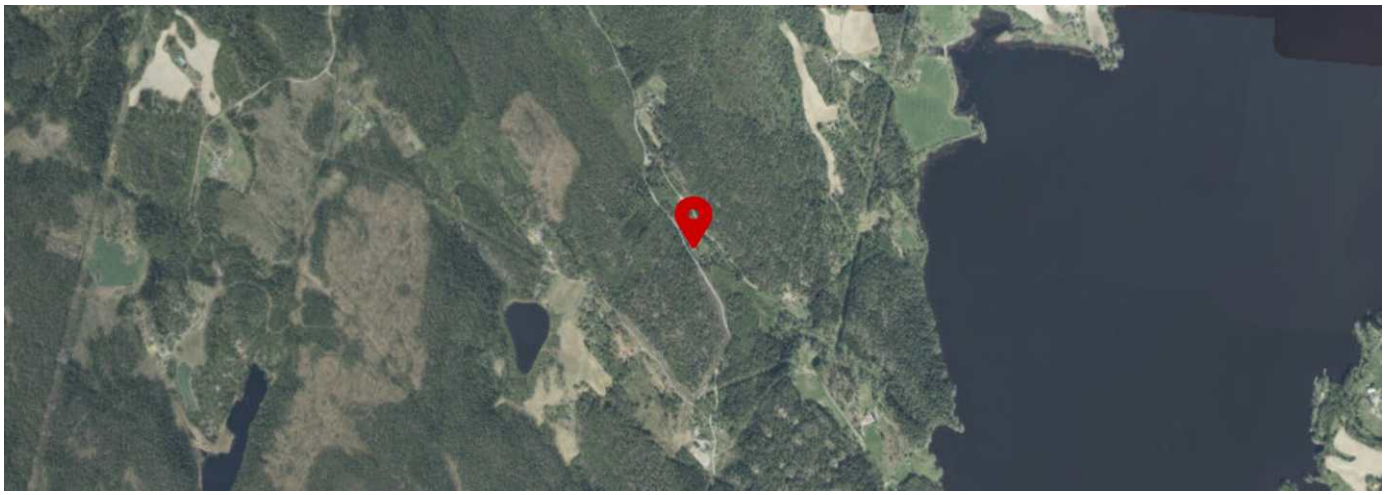
Dagligvare

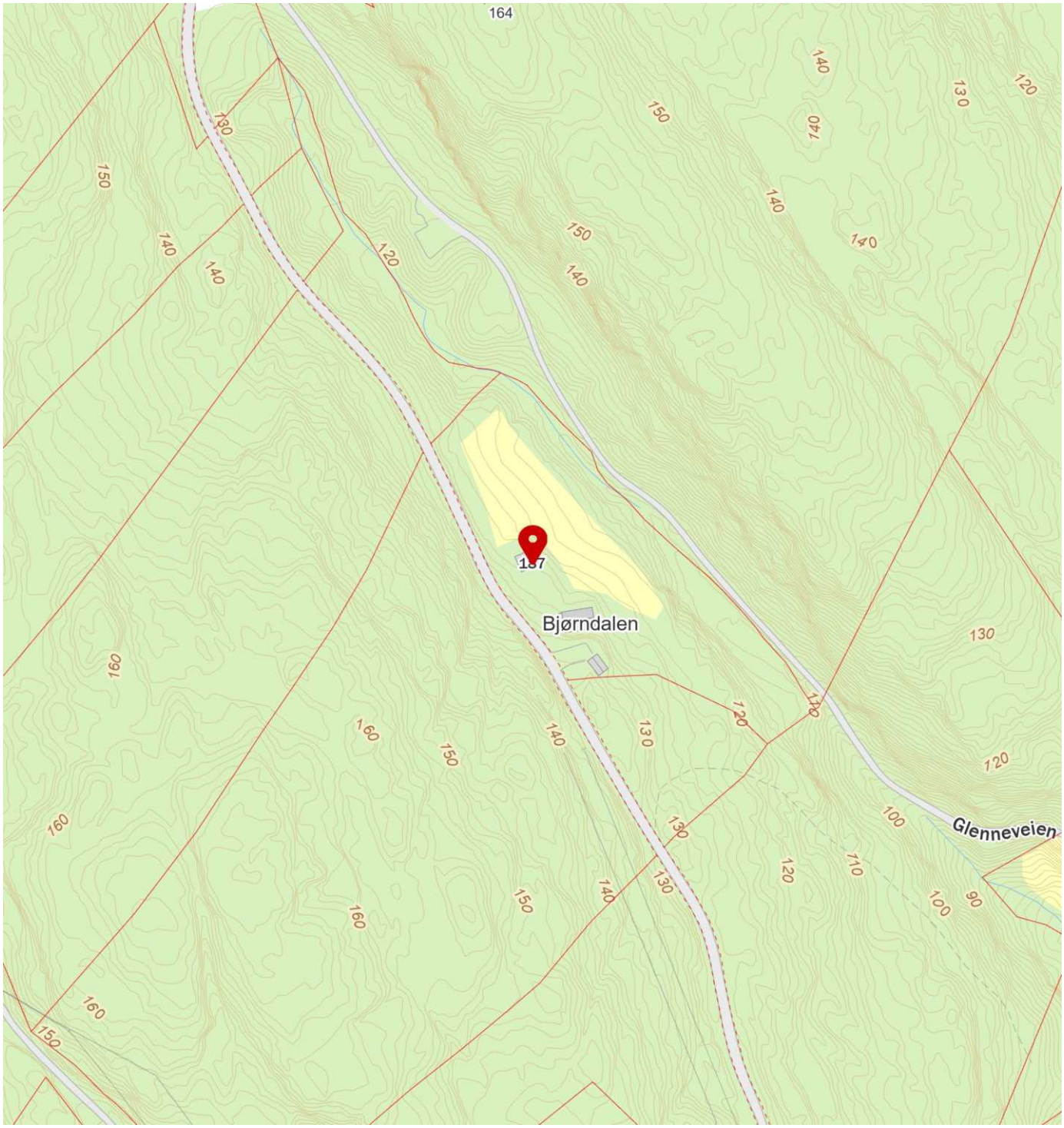
Kiwi Skiptvet PostNord	9 min 6.9 km
Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	9 min 7 km

Sport

Vidnes balløkke Ballspill	4 min 2.1 km
Kirkelund skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min 6.3 km
Skiptvet Treningssenter	9 min
Fysioteket Treningssenter	24 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Garasje, ombygd til bolig
Glenneveien 187 , 1816 SKIPTVET
SKIPTVET kommune
gnr. 12, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22489-1030 **Referansenummer:** FB7411

Autorisert foretak: Smaalenene Takst AS

Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Medlem av NITO

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

Smaalenene Takstsenter

Smaalenene takstsenter er et kompetansesenter for alle typer taksering, byggefaglig rådgivning, tegneoppdrag og byggesøknad. Vi er en del av Smaalenene entreprenør-konsernet og deler kontorer med Smaalenene bygg og deres faglige avdeling. Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder. Både privatpersoners og bedrifters behov for takseringstjenester er godt dekket. Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater. Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold. Som en av få i Indre Østfold, tilbyr vi også taksering av næringseiendom. Ta kontakt for en hyggelig prat!



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse@smaatakst.no
480 29 271

Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Generelt utsatte punkter er: Drenering, taktekking, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.

Rapporten må leses i sin helhet.

Garasje, ombygd til bolig

UTVENDIG Gå til side

Takplater av stål, med undertak av presenning på hovedtak. Enkelt tretak med over og underligger over inngangsparti.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Yttervegger av mur med slammet/pusset og malt overflate. Stående trekledning i gavler.
Saltak av trekonstruksjoner.
Pulttak over inngangsparti.
Bygningen har PVC vinduer fra 2023 med 3-lags glass. Og noen eldre vinduer fra ukjent årstall.
Bygningen har umalt finert hovedytterdør.
Tilgang til loft via luke i "bod".
Hele loftet er har plateslått gulv.
Terrasse på ca. 15 m², ved inngangsparti vendt mot vest, av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrassen er takoverbygd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Malt undergulv av spon, det er ikke montert interiør-gulv.
Vegger: Mdf-panel, pusset mur.
Himlinger: Mdf-panel, sydd stoff og tak-ess.

Det registreres noe slitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Betonggulv med tilfarer av trekonstruksjon og spongulv.
Boligen har isolert stålpipe og vedkomfyr. Stålpipe levert av designpeis as.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører med 3-speil. Glassdør inn til stue.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2018 med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, badekar, Separette mulltoalett, det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i vegg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

På befaringstidspunktet var boligen ikke tilkoblet vann eller strøm, sanitærutstyr er ikke funksjonstestet. Manglende tilkobling til vann og strøm gjør at baderommets funksjon ikke kan vurderes fullt ut. Det kan derfor ikke bekreftes om tekniske installasjoner, vann- og avløpsløsninger eller tetthet i membran og sluk fungerer etter hensikten. Nærmere undersøkelser må utføres.

Veggene har fliser. Panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 20mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, servant med 2-greps blandebatteri, badekar med 2-greps blandebatteri, og Separette mulltoalett.
Naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu og ventil på vegg.
Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegger er av mur/yttervegg.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.
Badet er ikke tilkoblet vann per dags dato, nærmere undersøkelser anbefales ved tilkobling av vann på baderommet.

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning fra 2014 i L-format. Lyse slette fronter, heltre benkeplate, stålbenk med nedfelt oppvaskkum og 2-greps blandebatteri. Innebygde kaldskap og tørrskap. Det er montert en vedfyrt kjøkkenkomfyr, nyrestaurert i 2014, fra ukjent årstall.
Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som på et moderne kjøkken. Boligen har ikke fungerende vanntilførsel på befaringstidspunktet.
Det er naturlig avtrekk med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN:
Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.
Vanntilførsel fra privat brønn, ikke i drift på befaringstidspunktet.
Stoppekran er plassert over pumpe på bad.
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
Gråvannsavløp, avløp går i sandfilteranlegg/gråvannsanlegg. Kjøper anbefales å sette seg inn hvordan man skal vedlikeholde og drifte et slikt anlegg.
Coax vannvarmer montert på bad.
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

VENTILASJON:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.
Bygningsdelen er iht. datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

STRØM/ELEKTRISK:
Lavspenningsanlegg, solceller, montert i 2018. Ikke i drift/fungerer ikke på befaringsdag.
Sikringsskap med automatsikringer og inverter plassert i kott.
Elektriske varmekabler på bad.
Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han ikke besitter tilstrekkelig kompetanse.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget. Det å foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser/utbedringer: 15 000,
Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll utført av fagmann innen elektrikerfaget og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Stor tomt på ca. 13 000m², tomten er dels skrående og dels flat.
Opparbeidet med plenareal og diverse beplanting, bærbusker, prydbusker etc.
Ringmur fra tidligere nedbrent bolig brukes i dag som drivhus.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje, ombygd til bolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning, eller om garasjen er omsøkt til boligformål. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
Det fremkommer ikke at garasjen er lovlig for boligformål. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Grunnmur

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

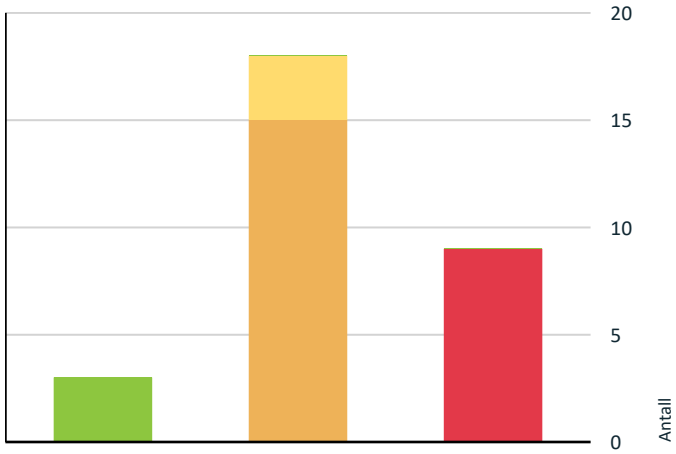
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

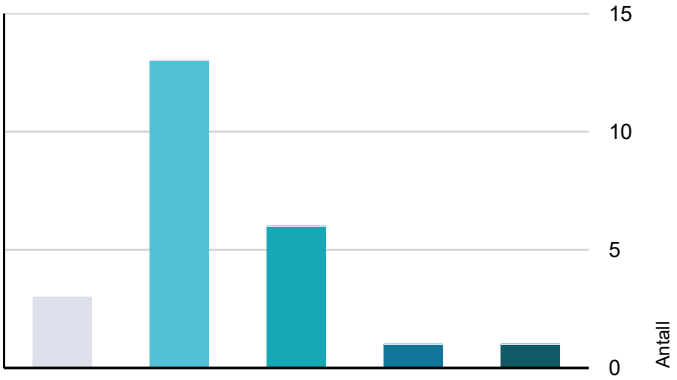
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes.
Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Garasje, ombygd til bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer, eldre og ukjent alder** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

GARASJE, OMBYGD TIL BOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har lavere standard enn hva som forventes i en bolig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater av stål, undertak av presenning på hovedtak. Enkelt tretak med over og underligger over inngangsparti.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Løsningen med presenning som undertak under stålplater vurderes som ikke fagmessig og tilfredsstillende i henhold til byggepraksis. Presenning har dårlig langtidsholdbarhet i konstruksjonen og er ikke beregnet til formålet den er brukt til. En slik løsning kan føre til vanninntrengning og svekkelse av takets bæresystem over tid. Enkelt tretak over inngangsparti er utett og det registreres fuktskader og påbegynt sopp/råteskader på underside.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Konsekvens: Når taktekking og undertak begynner å bli gammelt, eller det er brukt materialer som ikke er egnet til formålet, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak: Taket bør inspiseres, da en sikkerhetsmessig forsvarlig undersøkelse ikke kunne gjennomføres på befaringstidspunktet. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må både tekking og undertak skiftes, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil bli nødvendig, da det avhenger av slitasjeutviklingen. Generelt anbefales inspeksjon av taket to ganger i året, gjerne om våren og høsten. Sjekk spesielt for skader forårsaket av is eller snørydding, og kontroller at beslag, samt tetting rundt piper, ventiler og rør, er intakte. Taket bør vedlikeholdes for å opprettholde god funksjon og forlenge levetiden. Skadet bordkledning og konstruksjon på tretak må skiftes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Undertak av presenning



Utettheter og råte/soppdannelser på tretak

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår som forventet ut fra alder og slitasje. Kontroll ble utført fra bakkenivå, og ingen store unormale avvik ble observert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var regnvær på befaringsdagen, skjøter over overganger fremstod tette. Erfaringsmessig kan dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner ikke utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til å sikre at nedfall av snø og is fra tak ikke skader mennesker eller ting, har vært et krav siden den første byggeforskriften i 1969.
Det mangler forkantbeslag på en side av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens: Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Manglende snøfanger medføre fare for liv og helse ved store snømengder ved avrenning på tak og må derfor etableres.
Forkantbeslag sikrer effektiv vannføring fra tak til renne, og beskytter forkantbord.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfangere og manglende beslag må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av mur med slammet/pusset og malt overflate. Stående trekledning i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte sprekker/flassing i overflaten på utvendig mur og og behov for vedlikehold og vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Mangelfullt vedlikehold kan føre til oppsprekking av fasade og øke risikoen for forkortet levetid. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke.

Tiltak: Det anbefales å utføre en grundig sjekk av fasadene. Punktvise skader på materialet og overflatebehandlingen bør identifiseres og utbedres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver at takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.
Tilgang til loft via luke i ''bod''. Hele loftsgulvet er lagt med spon.
Pulttak over inngangsparti.

Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen over inngangsparti har skjevheter og er underdimensjonert, det registreres også noe påbegynnende råte/soppskader i konstruksjonen.
Det mangler beslag/tetting mellom tak og vegg.
Det registreres fuktskjolder på gulv på loft og i raft/utskikk på takstol på hovedtak, gesims har ikke fluenetting.
Dampsperre er punktert hvor k-rør går fra sikringsskap og opp på loft.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens: Defekt fluenetting vil føre til at veps/insekter har lett tilgang opp på loft. Underdimensjonert takkonstruksjon kombinert med fukt kan medføre redusert bæreevne, deformasjoner og økt risiko for følgeskader i både tak og fasade. Over tid kan dette resultere i råteangrep, svekkelse av festepunkter og nedsatt konstruksjonssikkerhet. Uttette K-rør mellom loft og oppvarmet sone medfører uønsket luftlekkasje, som igjen kan gi varmetap, fukttransport og risiko for kondens.

Tiltak: Avvikene må utbedres om avvikene skal lukkes. Det anbefales ytterligere undersøkelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

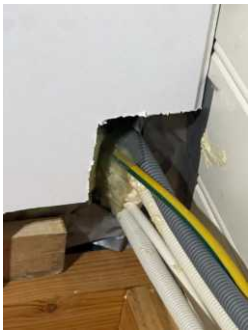
Tilstandsrapport



Fuktskjolder i raft/utskikk på takstol.



Fuktskjolder på loftsgulv, tørt på befaringsdag



Punktert dampsperre



Uttette K-rør mellom loft og oppvarmet sone medfører uønsket luftlekkasje, som igjen kan gi varmetap, fukttransport og risiko for kondens

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler beslag mellom vindu og sålebenk/vannbrett. Det er ikke et krav med beslag, men nevnes for å tydeliggjøre risikoen ved manglende beslag mellom vindu og sålebenk/vannbrett.
Det registreres sviktende vedheft i fug mellom vindu og yttervegg enkelte steder. Omramming har for liten lysåpning ned mot sålebenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av pusset sålebenk uten metallbeslag, som samtidig skal fungere som regnskjerm, stiller store krav til pussens kvalitet og frostbestandighet. Et ekstra godt fall er avgjørende for å unngå fuktskader/vanninntrengning. Fugetettingen mellom sålebenk og vindu bør trekkes godt inn under bunnkarmen for å gi best mulig beskyttelse mot regn og sollys. Når fugetettingen blir stående ubeskyttet, vil den kreve hyppigere vedlikehold. Fuger har behov for noe vedlikhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk, sviktende vedheft i fug.



Omramming tett mot sålebenk.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer, eldre og ukjent alder

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Trevinduer fra forskjellige tidsperioder. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er funksjons-testet, noe slark i låsemekanismer og at vindu kan ta i karm kan forekomme på eldre vinduer. Vinduer ved inngangspartiet er montert feil vei i vundusåpningen, med sidekarm plassert mot bunnen av vinduåpningen. Dette medfører at beslaget, som normalt skal ta imot slagregn og lede vann bort fra glasset, ligger vertikalt i stedet for horisontalt. Klemlisten, som normalt er plassert på sider og topp, er i dette tilfellet montert i bunn. Disse listene er ikke konstruert for å håndtere nedbør som renner langs vindusglasset.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Konskekvens: Feilmonteringen øker risikoen for vanninntrenging, noe som over tid kan føre til fuktskader i vinduskarm, omramming og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre råteskader, svekkelse av treverk og behov for reparasjon eller utskifting av vinduet.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu feilmontert i vegg.

TG 2 Dører

Bygningen har umalt finert hovedytterdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Pakning mellom dør og karm er ikke tett, det registreres fuktskjolder i treverk rundt vindusglass, utvendige overflater på døren har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kondens på enkelte glass har medført fuktskader i tilstøtende treverk. Dersom forholdet vedvarer, kan det over tid gi behov for utskifting. Årsak til kondens bør avdekkes, og nødvendige tiltak iverksettes. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens: Manglende vedlikehold vil føre til kortere levetid på dører. Eldre dører har mer varmetap en nyere dører med bedre isoleringsevne.

Tiltak: Dør må i fremtiden påberegnes å byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 15 m², ved inngangsparti vendt mot vest, av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrassen er takoverbygd.

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

Terrassen har behov for overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende vedlikehold av terrassegulv kan føre til at overflaten svekkes, som over tid medfører råte og sprekkdannelser i treverket, deformasjon og redusert bæreevne.

Tiltak: Overflatebehandling og vedlikehold av terrassegulv må påregnes. Nærmere undersøkelse av konstruksjonen anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Malt undergulv av spon, det er ikke montert interiør-gulv. Store deler av gulvet dekt med tepper, så observasjoner var noe begrenset.
Vegger: Mdf-panel, pusset mur.
Himlinger: Mdf-panel, sydd stoff og tak-ess.

Det registreres noe slitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Det er påvist fuktskader på overflater.
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Innvendige overflater mangler enkelte steder, overflater bærer preg av ufagmesig utførelse, særlig avslutninger/listverk i overganger vegg/himling/gulv. Enkelte steder kan man se rett inn i isolasjonen. Enkelte dører og vinduer, og loftsluke mangler listverk og utforinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Overflatene har ikke nedsatt funksjon og avviket er estetisk. Dog kan uferdige overflater som eksponerer isolasjon kan redusere bygningens varmeeffektivitet og føre til trekk og kalde soner, noe som kan påvirke komfort og inneklima. I tillegg kan eksponert isolasjon avgi støvpartikler eller fiberstøv, som kan irritere hud, øyne og luftveier, og i noen tilfeller gi helseplager ved langvarig eksponering.

Tiltak: Overflater må utbedres og ferdigstilles for å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Ufagmessig skjøt av himling



Synlig isolasjon.



Fuktskjolder på listverk, vegg, himling

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv med tilfarer av trekonstruksjon og spongulv.

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

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser. Største totalt målte avvik i rom var 18mm. (I stue)
Ellers noen mindre lokale skjevheter, normalt for alder og byggemetode.
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht. NS 3600.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Det registreres fuktskjolder i spongulv, inne i klesskap på soverom, fuktskjoldene befinner seg rundt et avløpsør/lufting. Eier informerer at det skyldes en tidligere vanninntrengning fra luftehatt på taket, som nå er utbedret.

Konsekvens/tiltak

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

Det må alltids påregnes noe skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div. Ingen indikasjon på fukt ved fuktmåling av fuktskjolder på befaringsdag. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i gulvspon.

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.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens: Radon gir økt risiko for lungekreft. Når du puster inn luft som inneholder radon, bestråles lunger og luftveier. Årlig medvirker radon til rundt 370 nye tilfeller av lungekreft i Norge.
Risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden. Jo høyere radonnivået er, jo høyere er risikoen. Men det er ikke bare radonnivået som har betydning, det er også hvor mange år du oppholder deg ved for høye nivåer.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med godkjente verdier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen radonmåling foreligger.
Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedkomfyr. Stålpipe levert av designpeis as.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med 3-speil. Glassdør inn til stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte skjeve innvendige dører registreres. Skjevheter, skyldes ofte unøyaktig montering, bevegelse i bygningskonstruksjonen over tid, svelling i karm/dørblad som følge av fuktpåvirkning, eller manglende justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens: Skader på dørblad/karm som følge av dør som tar i karm. Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og justering.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018 med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, badekar, Separette mulltoalett, det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i vegg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

På befaringstidspunktet var boligen ikke tilkoblet vann eller strøm, og avløpet infiltreres i grunnen, sanitærutstyr er ikke funksjonstestet. Manglende tilkobling til vann og strøm gjør at baderommets funksjon ikke kan vurderes fullt ut. Det kan derfor ikke bekreftes om tekniske installasjoner, vann- og avløpsløsninger eller tetthet i membran og sluk fungerer etter hensikten. Nærmere undersøkelser må utføres.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l


Oversiktsbilde bad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Panel i himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist sprekker i fliser i vegg bak toalett, ubehandlet trevindu er montert i våtsonen over badekar. Baderommet mangler taklister. Dampsperre i himling ser ikke tilstrekkelig klemt ut i overgangen mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprekker i veggflis på bad, selv utenfor våtsone, kan føre til vanninntrenging ved rengjøring eller høy luftfuktighet. Over tid kan dette medføre fuktopptak i underlaget, misfarging, løs flis og i verste fall skader på underliggende konstruksjon. I tillegg kan sprekkene gi et estetisk dårligere inntrykk og redusere overflatens levetid. Vindu i våtsom bør overflatebehandles for å tåle fukt fra våtrom.

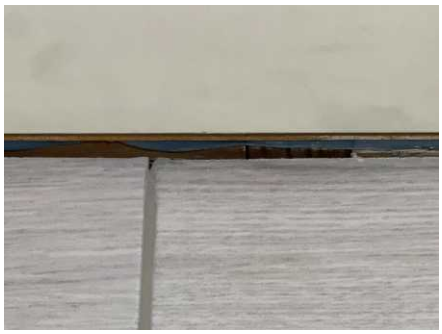
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i fliser over toalett



Vindu i våtsone



Synlig dampsperre i himling

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp og sviktende vedheft i silikonfuger. Misfarging av fuger, særlig rundt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Overflater må rengjøres.

Konsekvens: Mugg i lave konsentrasjoner utgjør ingen helserisiko. Allergikere og personer med svakt immunforsvar kan imidlertid få konsekvenser som irritasjon i luftveiene.

Tiltak: Det anbefales at berørte fuger fjernes og erstattes med nye. Det anbefales å utføre ytterligere sjekk/justeringer av ventileringen som må være tilstrekkelig , dvs. luft inn og luft ut for å holde luftfuktigheten nede. Nærmere undersøkelser anbefales for å fastslå årsak til misfarging.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Misfarging av fuger rundt toalett.



Misfarging av fuger overgang vegg/gulv

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det registreres sprekk mellom membran/mansjett og avløpsrør bak baderomsinnredning. Feil utførelse/ingen synlig mansjett rundt y-bend opp fra gulv under baderomsinnredning, og mangler membranoppkant på 25mm.
Sluket var helt tørt på befaringsdagen, og det ble observert fremmedlegemer i vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

• Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Konsekvens: Tørr vannlås kan indikere manglende bruk eller feil ved avløpssystemet. Tørt sluk medfører at vannlåsen ikke fungerer som luktstopp, noe som kan føre til luktproblemer i rommet. Fremmedlegemer i vannlåsen kan i tillegg hindre normal avrenning og gi økt risiko for tilstopping. Sprekk mellom membran/mansjett og avløpsrør bak baderomsinnredningen innebærer risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller søl. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen, skjult råteutvikling og muggvekst. Da skaden er skjult bak innredningen, kan lekkasje pågå over lengre tid uten å oppdages, noe som øker risikoen for omfattende utbedringsbehov.

Tiltak: Vannlås bør fylles med slukforsegler som forhindrer vannfordamping fra sluk og avløp som er lite eller sjeldent i bruk. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport


Oversiktsbilde av sluk


Sprekk mellom membran/mansjett og avløpsrør.


Manglende oppkant på 25mm rundt avløp i gulv. Ingen mansjett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, servant med 2-greps blandebatteri, badekar med 2-greps blandebatteri, og Separette mulltoalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannpumpa tilhørende brønnen var ikke i gang på befaringsdag, derfor er sanitærutstyr ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannpumpa/tilførsel må settes i gang før sanitærutstyr kan funksjonstestes.
Når det ikke er vann og strøm i drift i boligen er det ikke mulig for takstmann å funksjonsteste sanitærutstyr etc.
Nærmere undersøkelser må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu og ventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er begrenset ventilering fra ventil i vindu, da denne er delvis tildekket av flis. Ikke mulig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tiltak: Elektrisk/mekanisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegger er av mur/yttervegg.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.
Badet er ikke tilkoblet vann per dags dato, nærmere undersøkelser anbefales ved tilkobling av vann på baderommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2014 i L-format. Lyse slette fronter, heltre benkeplate, stålbenk med nedfelt oppvaskkum og 2-greps blandebatteri. Innebygde høyskap/tørrskap. Det er montert en vedfyrt kjøkkenkomfyr, nyrestaurert i 2014, fra ukjent årstall. Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Boligen har ikke fungerende vanntilførsel på befaringstidspunktet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av noe ufagmessig montering. Benkeplate er ikke tilstrekkelig innfestet i innredning. Skapdører/fronter har behov for justering. Innredning har konstruksjonsvirke som sokler. Det ble registrert noe muselort i kjøkkenskap under oppvaskkum. Boligen har ikke fungerende vanntilførsel på befaringstidspunktet, vannkran er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Skapdører/fronter med behov for justering kan føre til videre slitasje og nedsatt brukskvalitet. Registrert muselort indikerer risiko for skadedyr i innredningen, med hygieniske utfordringer som følge. Manglende fungerende vanntilførsel gjør at kjøkkenet ikke kan brukes som normalt. Vannkran er ikke testet og tilstand er derfor ukjent.

Tiltak: Kjøkkeninnredningen bør kontrolleres, justeres og monteres om/festes på fagmessig måte.
Sokler bør skiftes til egnet fuktbestandig materiale. Kjøkkenskap må rengjøres grundig og tiltak mot skadedyr (tett sprekker, fellebruk m.m.) bør iverksettes.
Vanntilførsel må etableres og vannkran funksjonstestes. Eventuelle feil/mangler på rør eller armatur må utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales.


Oversikt kjøkken


Muselort i kjøkkenskap

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig anlegg i boligen av kobber.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pumpen til vannbrønnen var ikke i drift på befaringstidspunktet. Vannpumpen var ikke tilkoblet strøm, og funksjonstest lot seg derfor ikke gjennomføre. Uviss tilstand på pumpe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Vannforsyningen kunne ikke funksjonstestes på befaringstidspunktet. Tilstanden til pumpen og anlegget er derfor ukjent. Det kan foreligge feil eller mangler som først avdekkes ved igangkjøring.

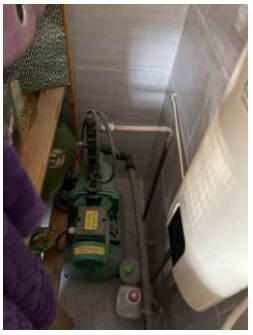
Tiltak: Pumpen bør tilkobles strøm og funksjonstestes. Eventuelle feil eller mangler på pumpen eller tilhørende anlegg må utbedres av fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig brønn



Vannpumpe

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Boligen slipper ut gråvann (vann fra vask på kjøkken og servant på bad, urin fra toalett).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand på anlegg er ikke kontrollert da boligen ikke hadde vanntilkobling på befaringstidspunktet. Kapasitet og avrenning kunne derfor ikke vurderes. Det registreres noe rennemerker utvendig på vannlås i kjøkkenskap, og blanding av nye og gamle avløpsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Tilstanden til avløpsrørene er ukjent. Eventuelle skader, lekkasjer eller kapasitetsproblemer kan foreligge uten å være avdekket.

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre inspeksjon av avløpsrørene for å avdekke eventuell skade, slitasje eller behov for utbedring.
Når vanntilførsel er etablert, bør anlegget funksjonstestes for å vurdere kapasitet og avrenning. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Bygningsdelen er iht. datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Coax gjennomstrømsvarmer montert på bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Coax gjennomstrømsvarmer er montert på bad. Enheten er ikke funksjonstestet da boligen ikke har strøm. Funksjon og sikkerhet kan derfor ikke vurderes. Det anbefales å teste vannvarmeren når strøm er tilgjengelig, samt å kontrollere elektrisk tilkobling og sjekke for lekkasjer før bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Vannvarmeren er fysisk montert, men funksjonsevne og sikkerhet er ikke verifisert.
Risikoen kan være: Vannvarmeren fungerer ikke som den skal (ingen varmtvann).
Elektrisk feil eller lekkasje som kan medføre sikkerhetsrisiko når strøm kobles på.
Potensiell skade på rør eller elektrisk anlegg hvis vannvarmer har feil.

Tiltak: Funksjonstest når strøm tilgjengelig: Kontroller at vannvarmeren varmer vann og fungerer uten lekkasjer. Sjekk elektrisk tilkobling, sikre at tilkoblingen er forskriftsmessig og at sikringer/jordfeilbryter fungerer.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Lavspenningsanlegg, solceller, montert i 2018, ny inverter og batterier skiftet høsten 2023. Ikke i drift/fungerer ikke på befaringsdag.
Sikringsskap med automatsikringer og inverter plassert i kott.
Elektriske varmekabler på bad.
Takstmannen har ikke foretatt komplett kontroll av det elektriske anlegget da han ikke besitter tilstrekkelig kompetanse. Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og
det branntekniske anlegget.

Det må foretas nærmere undersøkelser/utbedringer.
Estimert kostnad på nærmere undersøkelser/utbedringer: 15 000,
Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll utført av fagmann innen elektrikerfaget og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker
ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

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.
   2023 Lavspenningsanlegget montert i 2018, ny inverter og nye batterier høsten 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Hjemmelshaver opplyser at det ikke har utført noen elektriske arbeider på el-anlegget uten å tilkalle registrert elektroinstallatør.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Erklæring om samsvar iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Montering av solceller, batterier, inverter, og jording/jordspyd.

   Varmekabler på bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eier opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget som eier har kjennskap til.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget virker ikke på befaringstidspunkt, eier opplyser at det er en eller annen feil med batteriene/kortslutning.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt sikringsboks

TG 3 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.

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndelig, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt.

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat plassert ved inngangsdør i gang.
Sprayflaske med skum på soverom.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannvarsler mangler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering kan ikke kontrolleres under bakkenivå, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder. Da bygningen opprinnelig var oppført som garasje/lager, er det usikkert om det er etablert drenering utover eventuelle oppfylte drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Manglende eller usikker drenering kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og gulvkonstruksjon. Dette kan gi risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak: Dreneringsforholdene bør kartlegges nærmere ved behov. Det anbefales å observere grunnmur og innvendige arealer for tegn til fukt, særlig i perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved påvist fuktproblem bør utvendig drenering vurderes etablert eller forbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges. De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmelting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er opplyst at er fra 2016. Boligen slipper ut gråvann (vann fra vask på kjøkken og servant på wc, urin fra toalett, ikke kloakk). Avløpsvannet infiltreres naturlig i grunnen via et sandfilteranlegg bygd i 2016. Kjøper anbefales å sette seg inn hvordan man skal vedlikeholde og drifte et slikt sandfilteranlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Vannet kommer fra privat brønn, det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvalitet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall hentet fra håndtegnet tegning av vann/avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Vannpumpe/tilførsel fra brønn var ikke drift på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Konsekvens: Vannforsyningen kunne ikke funksjonstestes på befaringstidspunktet.
Tilstanden til pumpen og anlegget er derfor ukjent. Det kan foreligge feil eller mangler som først avdekkes ved igangkjøring.

Tilstanden til avløpsrørene er ukjent. Eventuelle skader, lekkasjer eller kapasitetsproblemer kan foreligge uten å være avdekket.

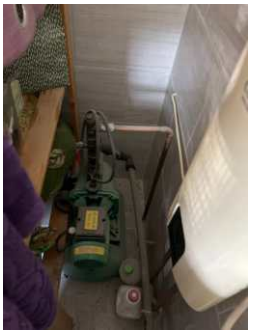
Tiltak: Pumpen bør tilkobles strøm og funksjonstestes. Eventuelle feil eller mangler på pumpen eller tilhørende anlegg må utbedres av fagkyndig.

Det anbefales å gjennomføre inspeksjon av avløpsrørene for å avdekke eventuell skade, slitasje eller behov for utbedring. Når vanntilførsel er etablert, bør anlegget funksjonstestes for å vurdere kapasitet og avrenning.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring. Om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Pumpe montert på bad



Utvendig brønn



Sandfilteranlegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

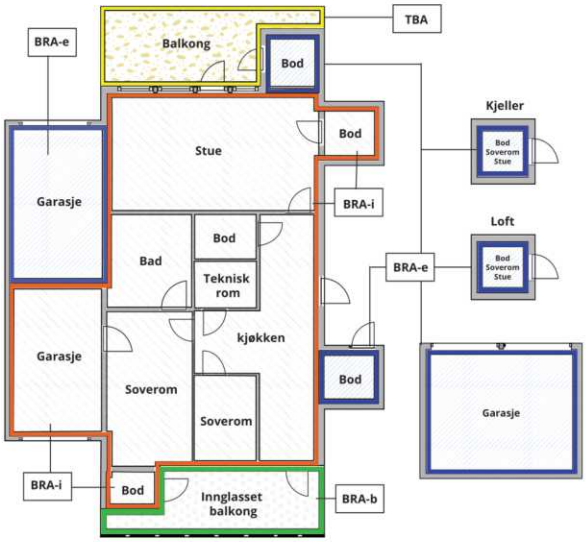
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje, ombygd til bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	
SUM	**114**				
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, stue 2, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning, eller om garasjen er omsøkt til boligformål. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
Det fremkommer ikke at garasjen er lovlig for boligformål. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Luftehatt på taket reparert i 2024. Nye vinduer høsten 2023, PVC. Ny inverter og nye batterier høsten 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grunnmur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		62		62	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Kommentar

Varierende takhøyde i kjeller. Store deler av arealet er ikke måleverdig, fjell i dagen og for lav takhøyde. Den gamle ringmuren har et totalt innvendig areal på ca. 62. m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Garasje, ombygd til bolig	114	0
Grunnmur	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Garasje, ombygd til bolig	Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
Grunnmur	
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025		
	Lasse Sandaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	12	15		0	13659.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Glenneveien 187

Hjemmelshaver
Kvistgård Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom landlig beliggende i Skiptvet med solrike omgivelser.
Skiptvet sentrum ligger ca. 10 minutter unna med bil, med blant annet bank, post i butikk, lege, tannlege, butikker, restaurant, kafe, m.m.
Med områdets nære beliggenhet til friområder og Glomma har man gode muligheter for forskjellige former for friluftsaktiviteter.
Skiptvet ligger ca. 6,8 mil fra Oslo sentrum. Veiforbindelsen fra Skiptvet til Oslo er hovedsaklig langs riksvei og europavei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eget sandfilteranlegg for gråvann.

Regulering

Eiendommen er her godkjent utnyttet til LNF-område , landbruks-, natur- og friluftsområde, der spredt boligbygging kan tillates. Kommuneplanen med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Om tomten

Ca 13 700 kvm eiet tomt, iht. kommunekart. Kupert tomt med flatere partier. Dalområde mot nord og åsparti mot syd.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
555 000	2013

Bygninger på eiendommen

Grunnmur



Anvendelse
Brukes som drivhus/veksthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er eldre og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Gammel ringmur etter nedbrent enebolig. Brukes i dag som drivhus/veksthus.
Innvendig er det gulv av betong og fjell i dagen.
Støpt og pusset grunnmur.
Taket er flatt og består delvis av bølgeplater og delvis av et lag bark, jord og vegetasjon, noe som tyder på et forsøk på torvtak eller isolerende dekke.
Den delen av himlingen som består av trebjelker og planker, er utsatt for fukt og begynnende råte.
Bygget har enkel tredør og to smale vinduer.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje, oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittstående garasje på ca. 37m².
Støpt betongsåle eller stripefundament. Noe begroing og fuktmerker observeres nederst på kledningen.
Bindingsverk i tre. Kledd med stående tømmermannskledning.
Saltak tekket med bølgeblikkplater. Taket har mose- og lavvekst enkelte steder, og det bør påregnes rensing og vedlikehold.
To-fløyet skyveport i tre. Vinduer med rammer av tre.
Uisolert, med synlig reisverk, sperrer og takstoler.
Vindskier i front skiftet i 2015, store deler av garasjen ble også malt samme år.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Smaalenene Takst AS
Mørkfossveien 133
1860 TRØGSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

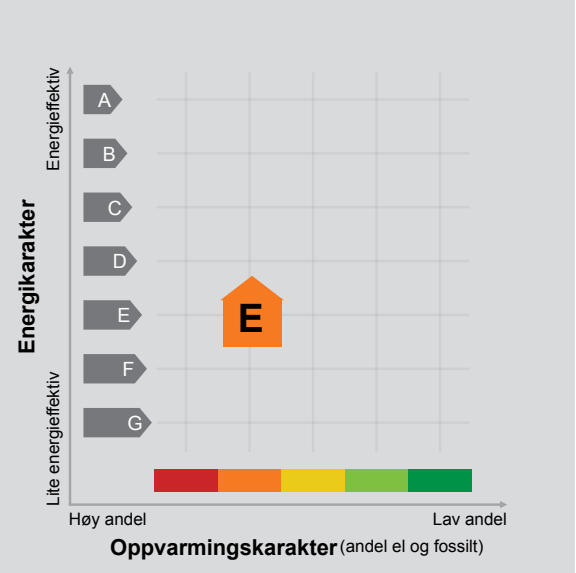
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Glenneveien 187
Postnummer	1816
Sted	SKIPTVET
Kommunenavn	Skiptvet
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6428045
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-185874
Dato	31.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Glenneveien 187, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Anette Kvistgård								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser		X

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja:	Nei:
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

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

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

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

1802 Tilknytning til vei

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

	Pris:	Pr. 100 m^3
Vann - pr. m3	77,00	
Fastavgift - vann	2 383,00	
Kloakk - pr. m3	53,14	
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	1 821,30	
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	710,00	
Fastavgift - kloakk	1 100,00	
Renovasjon	4 376,90	
Renovasjon - fritidsboliger	3 285,70	
Målerleie	251,00	
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	550,00	
Sum ekskl. moms	**mva.**	**0,00**

Vannmåler	Ja:	Nei:X

Eiendommen har ingen kommunale gebyrer nå, men ved eventuelt tilflytting og bygging av bolig, vil det påløpe gebyrer etter gjeldene satser.

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:
Det mangler ferdigattest for gråvannstank, etter vedtak 02.09.2016 om utslippstillatelse og innplassering av denne.

ambita

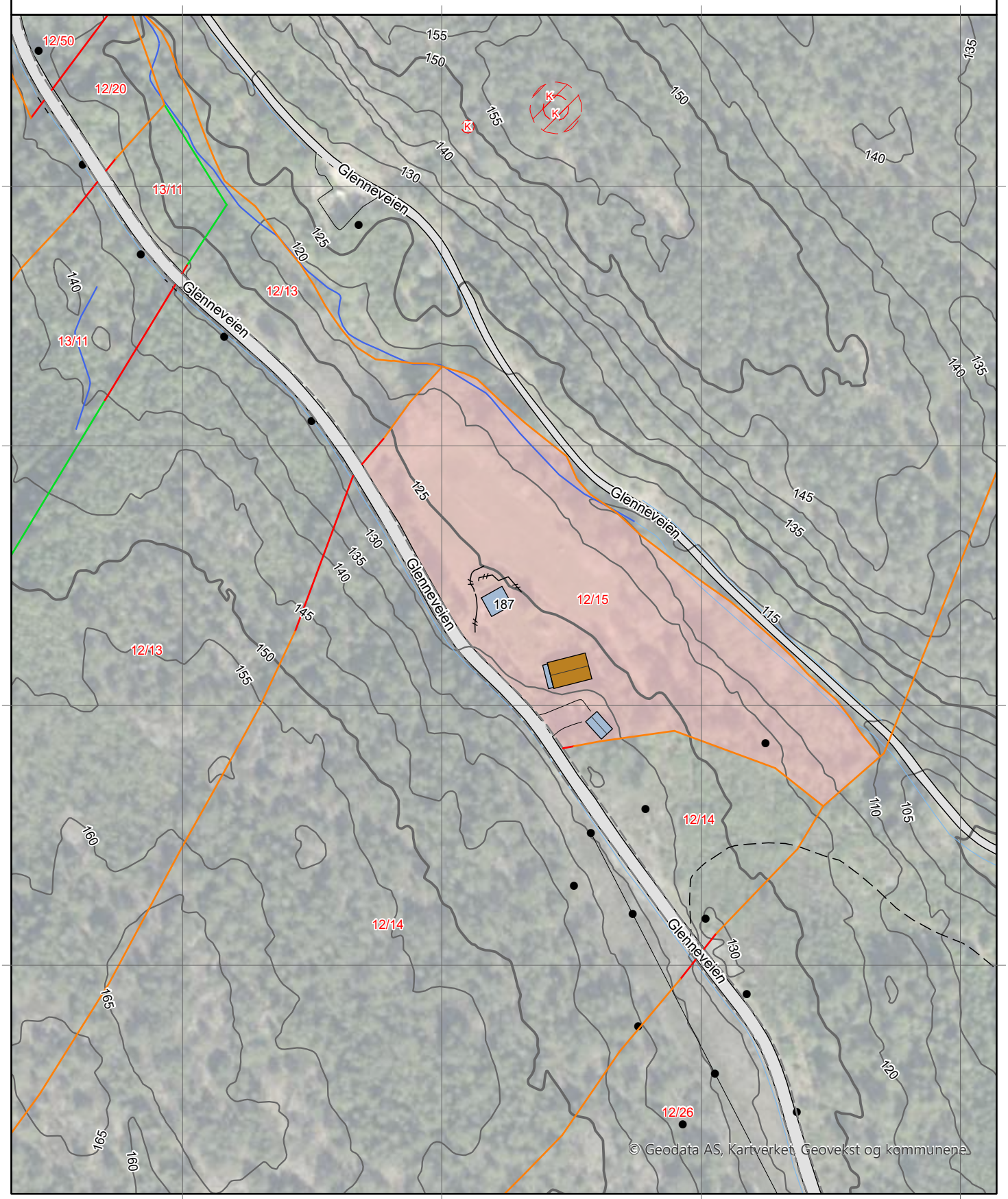
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/12/15/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 2.9.2025



0 40 80 m

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

ambita

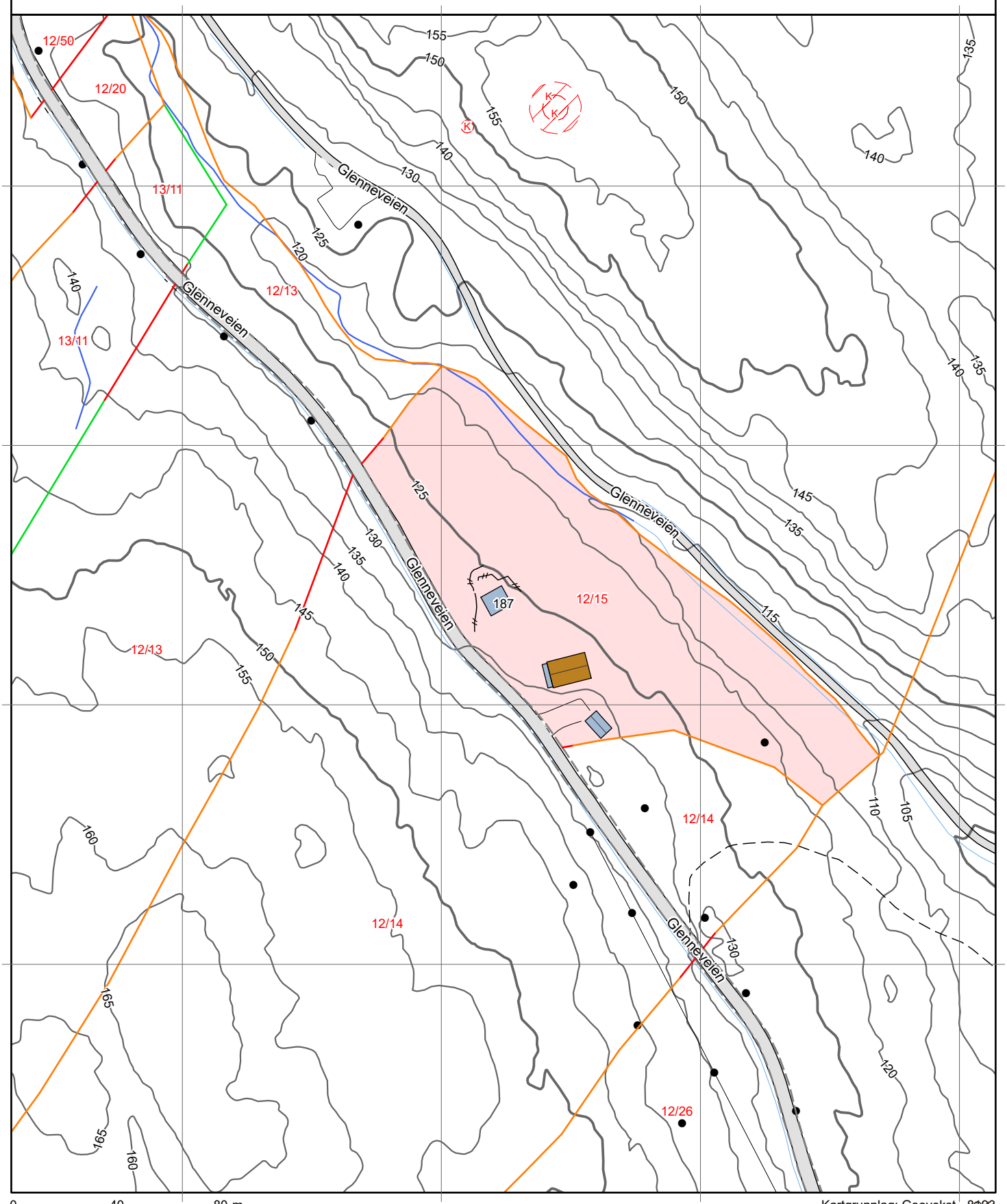
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/12/15/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 2.9.2025



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8093
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 21-25-0088
Adresse: Glenneveien 187, 1816 Skiptvet
Betegnelse: Gnr. 12, Bnr. 15, Skiptvet kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr 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 22.12.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.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