PRIVATMEGLEREN

SKAAR 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skaar 14 , 1816 SKIPTVET
SKIPTVET kommune
gnr. 16, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3619 **Eiendomsverdi ref nr:** KJ6582

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

Medlem av Norsk takst

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1968 og tilbygget i 2006. Grunnmur i betong/mur. Yttervegger er oppført i maskinlaft i opprinnelig del. Bindingsverk i tilbygg. Vegger er kledd utvendig med trekledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Tett takkonstruksjon. Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Taktekkingen er fra 2022. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler -/energiglass fra 2006-2019.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023/2024, type IKEA, og har profilerte, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Bad fra 2023, med flislagte overflater på gulvet og på vegger i dusjsonen, ellers panel på øvrige vegger. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning samt veggskap, dusj samt vegghengt toalett.

Hytta fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og er delvis oppgradert i senere år. De mest vesentlige avvikene gjelder våtrommet, vindusinnsettinger samt terreng- og fuktforhold rundt bygningen. Det er i tillegg registrert enkelte øvrige alders- og utførelsesrelaterte avvik.

Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

INNVENDIG Gå til side

1.etasje
Gulv: Belegg, laminat og teppe.
Vegger: Panel, tapetserte plater og fliser.
Himlinger: Panel.
Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2023, med flislagte overflater på gulvet og på vegger i dusjsonen, ellers panel på øvrige vegger. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass. Dusjsonen har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. I gulvet er det lagt elektriske varmekabler. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023/2024, type IKEA, og har profilerte, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken er av kompositt, og er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i bad. Ellers panelovner.

Annet:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2023, plassert i bad/vaskerom.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1 142,4 m². Dels kupert tomt og dels flat. Opparbeidet med plenareal. Parkering på gårdsplassen. Synlig fjell i dagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

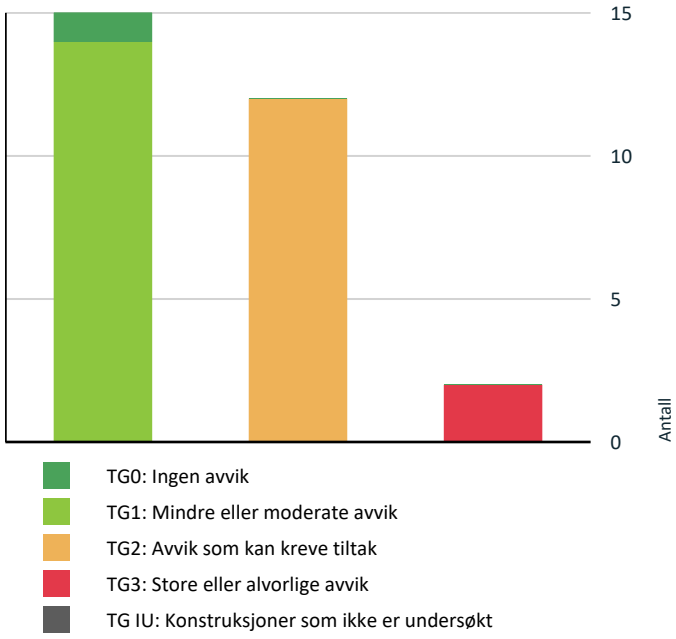
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

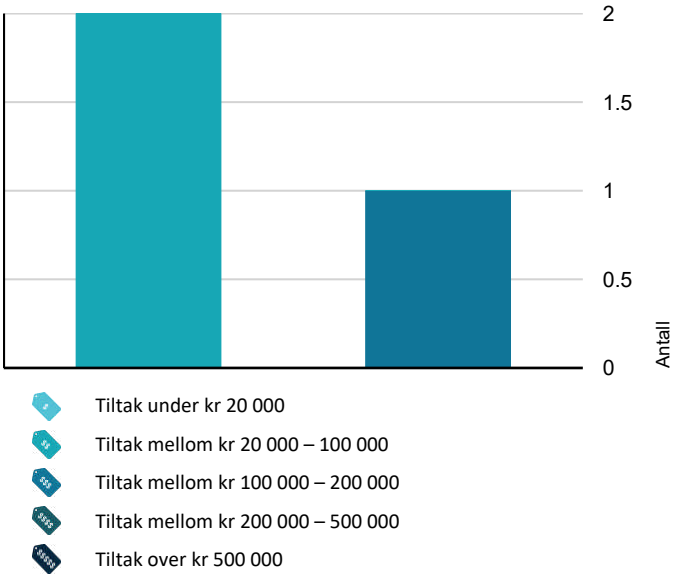
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - undertak	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

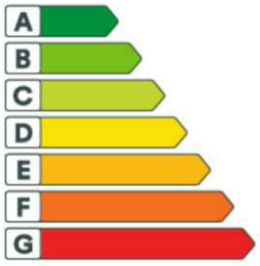
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) 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.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater med undertaktekking av takpapp/folie. Taktekkingen er fra 2022.
Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking - undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater med undertaktekking av takpapp/folie. Taktekkingen er fra 2022.
Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Takshingel som undertak på den opprinnelige delen er av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til undertaket, og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til lekkasje eller svikt.
Usikkerhet rundt videre funksjon og levetid medfører økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Forkantbeslag er ikke ført tilstrekkelig ut mot side, og det er åpning inn mot undertak/kasse.

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Forkantbeslag bør utbedres slik at det føres tilstrekkelig ut mot siden, og åpningen mot undertak/kasse lukkes.
Dette bør gjøres for å hindre inntrenging av vann og snø, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

• Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning under hytta. Uten tiltak vil vann samle under hytta, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Tett takkonstruksjon.
Takkonstruksjon er bygget inn, og vurdering av konstruksjon og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist. Vurdering er basert utvendige forhold og himlinger i hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av hele takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Begrenset eller dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi kondensskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i maskinlaft i opprinnelig del. Bindingsverk i tilbygg. Vegger er kledd utvendig med trekledning.
Deler ble kledd om med ny trekledning i 2019.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006-2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag over og under vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Beslag over og under vinduene må monteres korrekt for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre fuktskader. Manglende beslag kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør fra 2006.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv: Belegg, laminat og teppe.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1.etasje
Vegger: Panel, tapetserte plater og fliser.
Himlinger: Panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Målt ca. 32 mm avvik i ett soverom. Lokalt ble det målt ca. 28 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ingen radonmålinger utført i hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Krypkjelleren er ikke undersøkt innvendig (luke under teppe i soverom, denne kunne ikke åpnes på befaringsdagen). Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ikke tilstrekkelig fall rundt ringmuren på hele hytta. Det er åpent inn under hytta i den tilbyggede delen. På grunn av fjell i dagen og kupert terreng må det påregnes at vann kan bli liggende igjen mot grunnen under hytta.

Konsekvens/tiltak

• Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales å etablere enklere adkomst til krypkjelleren slik at konstruksjonen kan inspiseres.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall rundt ringmuren for å lede vann bort fra bygningen. Manglende fall kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i krypkjelleren og kan gi skader på konstruksjonen over tid.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023, med flislagte overflater på gulvet og på vegger i dusjsonen, ellers panel på øvrige vegger. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass. Dusjsonen har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. I gulvet er det lagt elektriske varmekabler. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger noe dokumentasjon i form av bilder samt noe FDV.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og panel på veggene. Himlingen har panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 22 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble ikke påvist fall 1:100 på hele gulvet, og heller ikke 15 mm oppkant ved dør. TEK17 krever at lekkasjevann ledes til sluk, enten med fall på hele gulvet eller oppkant på minimum 25 mm (15 mm ved dør). Kravet er dermed ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, ingen tettesjikt på vegger i våtsone rundt servant eller utenfor dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Ingen tettesjikt på vegger i våtsone utenfor dusje. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tetthet/funksjon (TG 3 iht. NS 3600).

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Valgt løsning innebærer at dusjen må benyttes med forsiktighet, da veggene utenfor dusjen ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år gammelt, og har heller ikke vært i bruk på en god stund.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023/2024, type IKEA, og har profilerte, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken er av kompositt, og er nedsenket i benkeplaten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt ventilasjonskanalen som går gjennom veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig tetting rundt ventilasjonskanalen der den går gjennom veggen, for å hindre luftlekkasjer, varmetap og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert bak luke i bad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2023, plassert i bad/vaskerom.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad. Ellers panelovner.

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og alder anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil eller mangler som kan medføre fare for brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokningsapparat: Ja.
Røykvarsler: Ja.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig drenering rundt hytta. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres tiltak.

Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring. Eksakt tilstand er vanskelig å konkludere grunnet manglende vurdering av krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskader.
Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostskader og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra hytta, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Justering av terreng rundt deler av hytta vil ikke være enkelt uten store inngrep i fjellet, og dette anses ikke som økonomisk rasjonelt. Det anbefales likevel at overflatevann ledes mest mulig bort fra bygningen for å redusere risikoen for at vann samler seg nær eller under hytta, noe som kan føre til økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet privat grunnboret brønn (felles).
Privat minirenseanlegg, felles med 4 naboer.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tas vannprøver for å dokumentere at vannet tilfredsstiller kravene i § 21 i drikkevannsforskriften. Uten slike prøver er vannkvaliteten usikker, og det kan foreligge helserisiko ved bruk av vannet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

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

• Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og alder anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil eller mangler som kan medføre fare for brann eller personskade.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus på eiendommen som står ovenfor riving. Bygning er ikke vurdert eller målt opp, og har ingen bruksverdi.

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

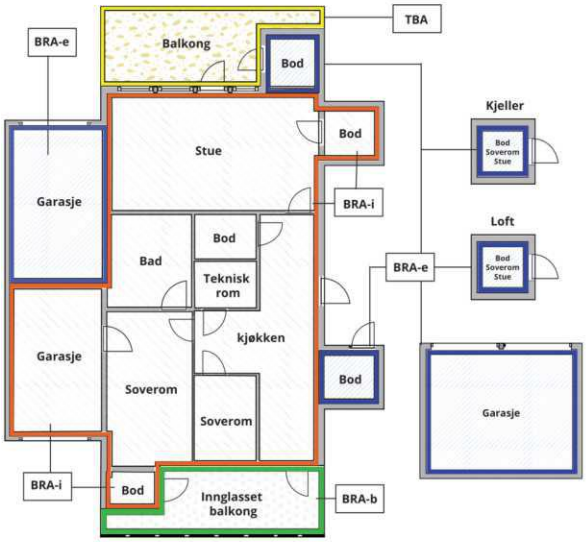
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57	3		60	
SUM	**57**	**3**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, soverom 2, entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp bad, foreligger bilder. Ellers ingen dokumentasjon.
Montert Kjøkken. Arbeider utført i egen regi.
Lagt nytt tak. Arbeider utført i egen regi.

Uthus

Romfordeling

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	16	11		0	1142.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skaar 14

Hjemmelshaver
Lundh Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i sørhellinga, med utsikt mot Glomma. Det er ca. 10 km til Skiptvet sentrum. I Skiptvet sentrum finnes matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim er det tog- og bussavganger til Oslo.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat minirenseanlegg, felles med 4 naboer.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 1 142,4 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	31.08.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	31.08.2026		Innhentet		Nei

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260129
Addresse	Skaar 14		
Postnr.	1816	Sted	SKIPTVET
Selgers navn	Ronny Lundh		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

61137149

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

8 år

Når kjøpte du eiendommen?

2018

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Rørlegger har koblet rør elektriker har koblet el

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tømrer arbeid men med god info fra faglært

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kvittering og bilder dokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran plater i dusj med remse og 1K smøre membran samt 15 cm oppbrett med bånd og 1K smøre membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Punkter Koblet til av elektriker samt limt nye kabler

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert spotter, pex og strukket frem ledniger

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnende og fått hjelp av en elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Biovac og vann fra egen pumpe hvor 4 hytter er koblet på og tinglyst

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Nytt sink tak og takrenner og beslag

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevheter på det ene soverommet i den gamle delen fra 1970

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Etterisolering og montering nye vinduer på den gamle delen utført av BYGGUT AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tilbygg ,kjøkken. bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og kvitteringer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gulv i gammel del er det byttet ut en del bord/bunnsviller og noen lafte bord

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

byttet skap og el opplegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus for noen år siden

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

tilbygget er bygget av undertegnende

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

Signert av *Ronny Lundh*

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skaar 14

VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 21 min
- Skitrekk i anlegget: 2



DAGLIGVARE

Kiwi Skiptvet	14 min
Rema 1000 Skiptvet	14 min

AVSTAND TIL BYER

Askim	30 min
Sarpsborg	34 min
Fredrikstad	49 min
Oslo	1 t 15 min

AKTIVITETER

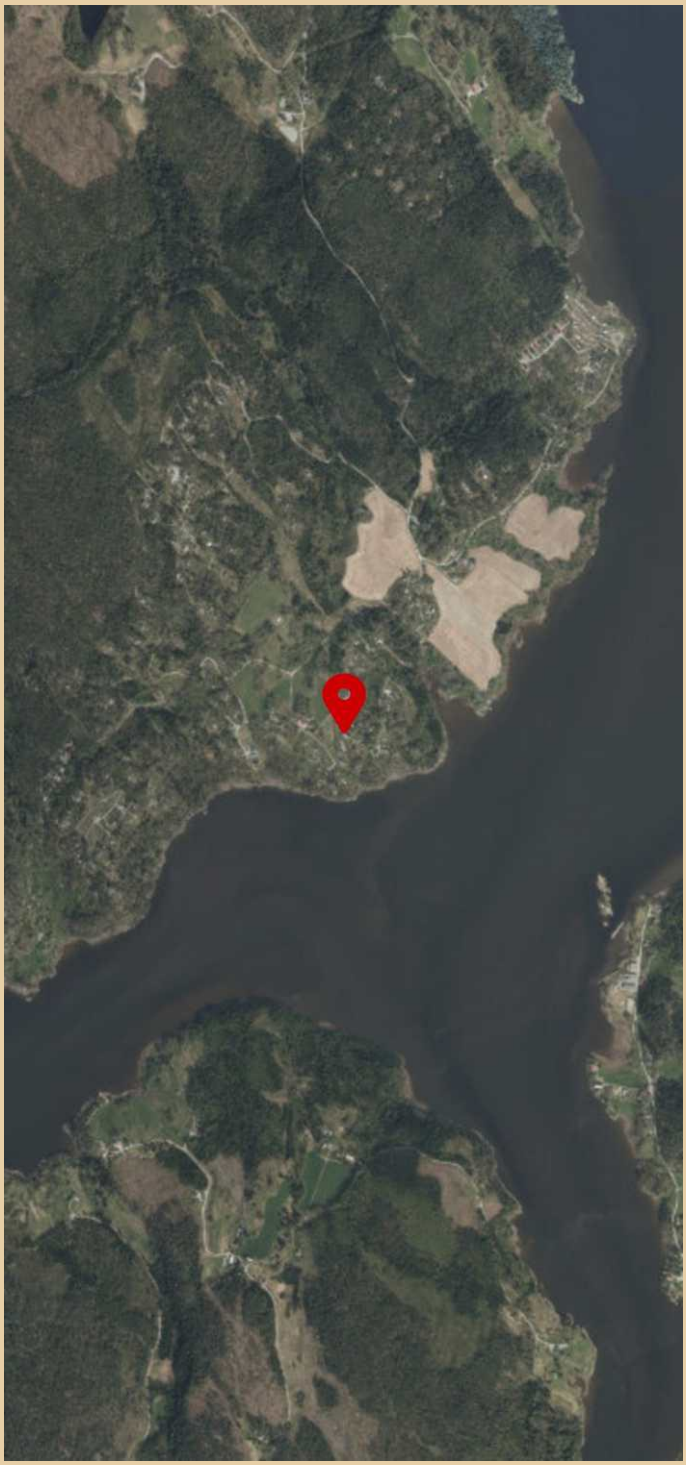
Vidnes balløkke	10 min
Kirkelund skole	13 min
Voll balløkke	15 min
Skiptvet stadion	15 min
Meieridammen ballplass	15 min
Voll tennisbane	15 min
Damveien balløkke	15 min
Brekke balløkke	16 min

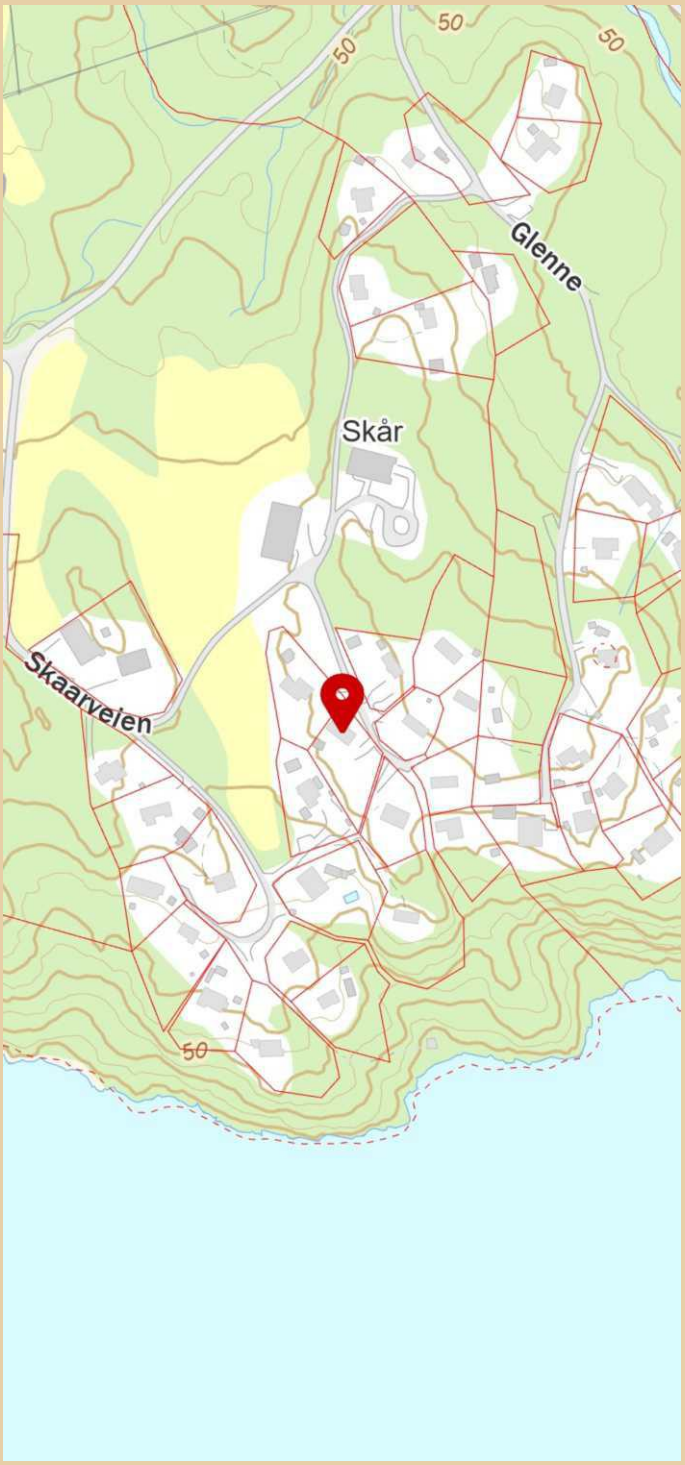
SPORT

Vidnes balløkke	10 min
Kirkelund skole	13 min
Skiptvet Treningssenter	14 min
Fysioteket Treningssenter	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Askim stasjon Linje R22	29 min 24.6 km
Vidnes Linje 405	10 min 4.7 km
Berg Linje 405	10 min 5.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min



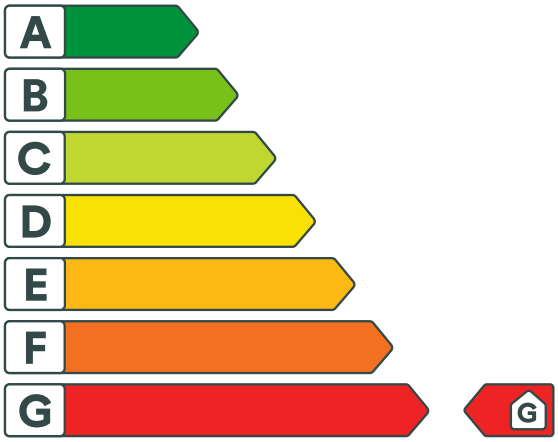


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest



Adresse **Skaar 14, 1816 SKIPTVET**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364477**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147588100**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **456,74**

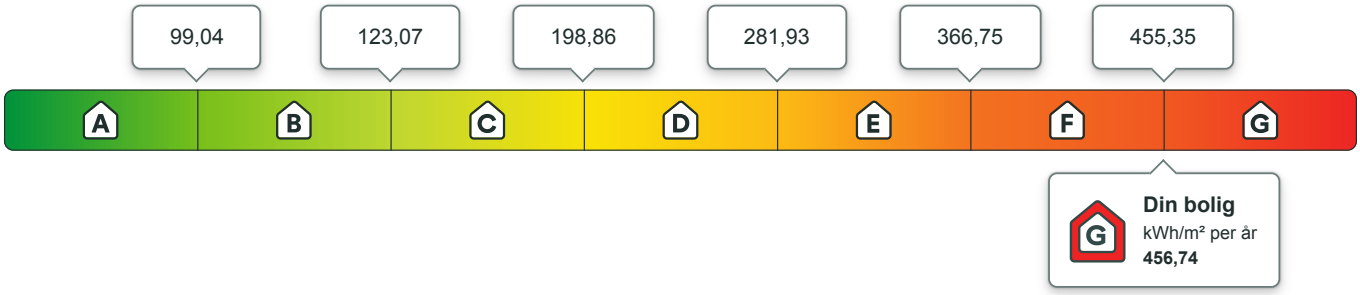
Skaar 14, 1816 SKIPTVET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 934,18	**507,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skaar 14, 1816 SKIPTVET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skaar 14, 1816 SKIPTVET

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3116 - SKIPTVET
Gårdsnummer:	16
Bruksnummer:	11

Utskriftsdato/klokkeslett:	31.08.2026 kl. 11:25
Produsert av:	Grethe Bogen - 0127 Skiptvet

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GLOMBO
Etableringsdato:	11.07.1968
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 11	1 142,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		251168	LUNDH RONNY		SLITUVEIEN 412 1859 SLITU	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		251168	LUNDH RONNY		SLITUVEIEN 412 1859 SLITU	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6586796	623237		1 142,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3116 - 16/11 Omnummerert fra: 3015 - 16/11			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3015 - 16/11 Omnummerert fra: 0127 - 16/11			

Skylddeling	11.07.1968			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0127 - 16/2	−1 140
		Mottaker	0127 - 16/11	1 140

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skaar	9030	14 EUREF89 UTM Sone 32 6586810	623233	Grunnkrets 0101 Vidnes Stemmekrets: 1 SKIPTVET Kirkesokn: 02030601 Skiptvet Postnr.område: 1816 SKIPTVET Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 147 588 100
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6586810 Øst: 623233
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

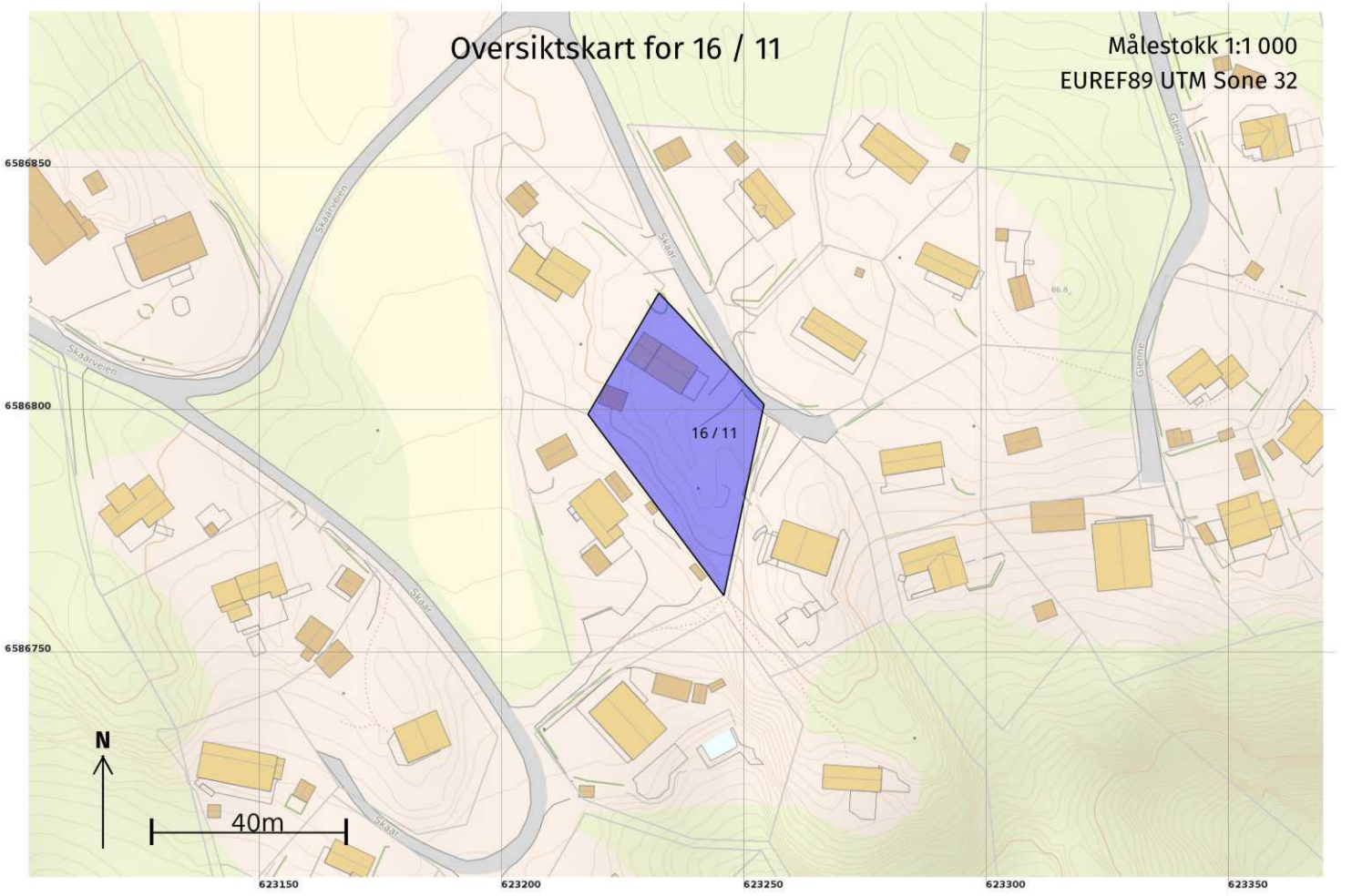
Bruksenheter

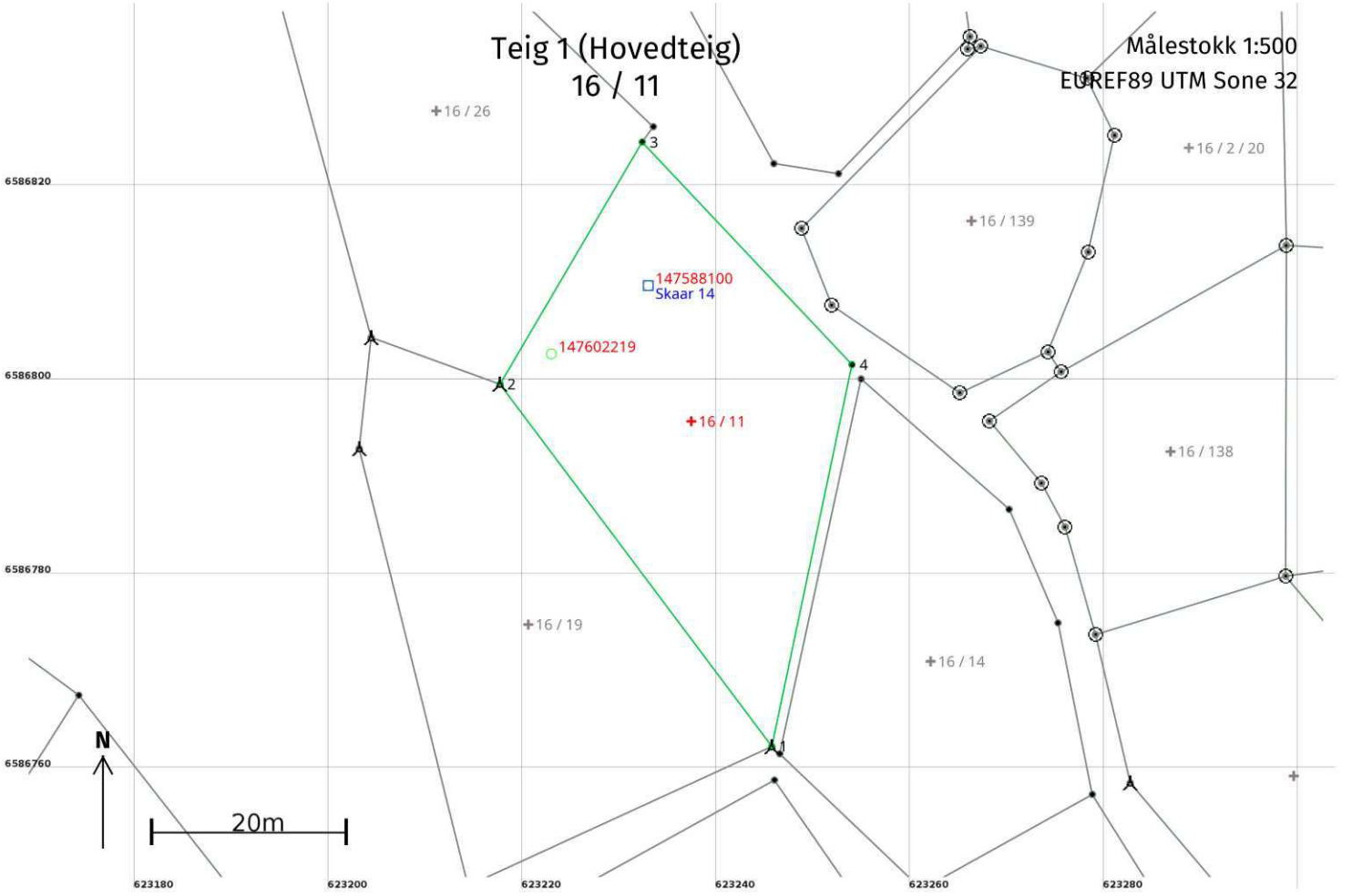
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9030 Skaar 14	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	16/11

Bygningsnr:	147 602 219			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6586803	Øst: 623223		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/11


Oversiktskart for 16 / 11
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6586850
6586800
6586750
16 / 11
Skanevelen
Skanevelen
Skaar
Skaar
Skaar
Glenne
Glenne
86.8
N
40m
623150
623200
623250
623300
623350


Teig 1 (Hovedteig)
16 / 11
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 26
16 / 2 / 20
16 / 139
147588100
Skaar 14
147602219
16 / 11
16 / 138
16 / 19
16 / 14
6586820
6586800
6586780
6586760
623180
623200
623220
623240
623260
623280
N
20m
1
2
3
4

Areal og koordinater

Areal: 1 142,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6586796 **Øst:** 623237

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6586762,56	623245,74		Bolt	10 Terrengmålt	13	
			46,67				
2	6586799,88	623217,72		Bolt	10 Terrengmålt	13	
			28,91				
3	6586824,80	623232,38		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			31,51				
4	6586801,88	623254,00		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			40,18				

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

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skaar 14								
Hjemmelshaver:	Ronny Lundh								
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:**	**Priv. nett:** x	**Off.nett via privat fordelingsnett**	
Kloakk:	**Off. nett:**	**Priv. Nett:** x	**Off. nett via privat fordelingsnett**	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?				Ja Nei x
I tilfelle hvilken?				
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?				Ja Nei x
I tilfelle hvilken?				
Merknad: *Det tas forbehold om avvik. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjonen som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.*				

1802 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	67,87	
Fastavgift - vann	2 836,38	
Kloakk - pr. m3	40,66	
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	2 435,13	2 435,13
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	874,00	874,00
Fastavgift - kloakk	1 309,85	
Renovasjon	6 018,25	
Renovasjon - fritidsboliger	4 517,88	4 517,88
Målerleie	298,76	
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	718,00	
Sum inkl. moms		**4 517,88**

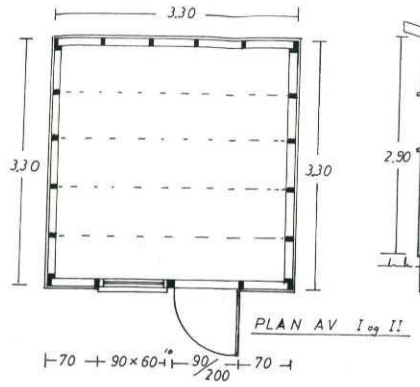
Vannmåler	Ja:	Nei: x

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

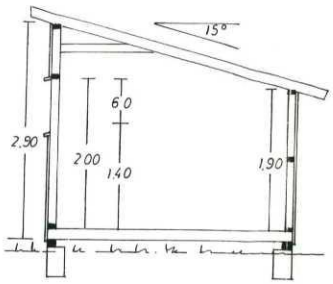
2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		x

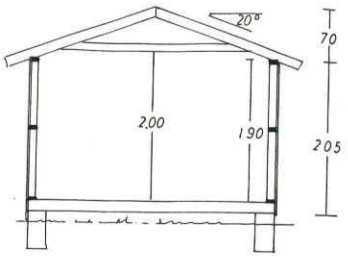
Kommentar til hele ordren:



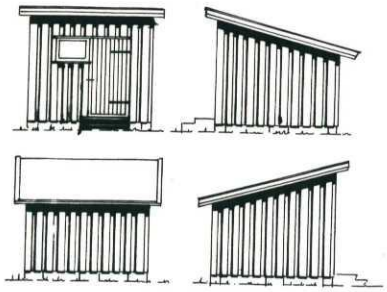
PLAN AV I og II



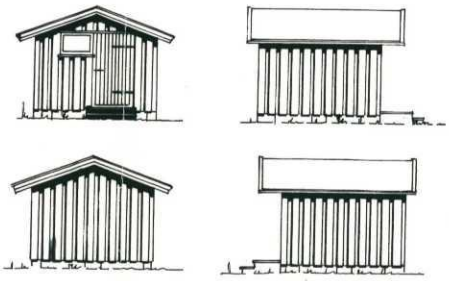
SNITT I



SNITT II



FASADER I.



FASADER II

SKIPTVET BYGNINGSRÅD
18/6-82

UTHUS	330×330	= 10,9 m²
NAVN.		
STED.		
PLAN OG SNITT M=1:50	FASADER	M=1:100
LANGLI 16-5-80	Erling Jakobsen	



VEDTEKTER

FOR

SKAAR FELLESVEL

(Vedtatt på fellesmøte 07.08.93)
(Ajourført pr. 23.04.2021)



§ 1. Fellesvellet er organisert som et samarbeidsorgan for de vel som hytte-eierne på Skaar hyttefelt er knyttet til. (Utskilt fra eller bygslet av g.nr. 16, b.nr. 1 og 2 i Skiptvet.)

§ 2. Skaar vannanlegg består i dag av et pumpehus og et utspredt vannett. Fellesvellet har ansvar for drift og vedlikehold av bygning og teknisk installasjon, som står på grunneiers tomt.

§ 3. Fellesvellet har til formål å ivareta forhold av felles interesse og hva som angår trivsel og miljø for hytteeierne i Skaar felles vel. Vellet skal ivareta medlemmenes interesse vis a vis og i samarbeid med grunneier, Skiptvet Kommune og andre hyttevel i vårt nærmiljø. De fremste oppgavene er å drive vannforsyningsanlegget, vedlikeholde fellesveiene[1] og brøyte og strø[2] alle fellesveier og velveier, samt veien fra Glenne til avkjøringen til Glennefeltet. Oppgavene kan i nødvendig utstrekning settes bort på entrepriser. Vellet er upolitisk og skal forholde seg nøytralt overfor saker og aksjoner som ikke direkte berører vel-områdets interesser ref. oversikt siste side. Fellesvellet har også ansvar for drift og vedlikehold av bomanlegg inn til hyttefeltet.

§ 4. Fellesvellet ledes til daglig av et styre, valgt under årsmøtet av formannskapet. Styret består av 4 medlemmer. Leder, nestleder og 2 styremedlemmer. Lederen velges for ett år og nestleder, og styremedlemmene velges for 2 år. Minimum skal 2 av styrets medlemmer være på valg hvert år. Alle andre verv, deriblant valgkomite, velges for et år ad gangen. Gjenvalg er tillatt. Formannskapet består av lederne eller annen utpekt representant for de enkelte vel. Styret skal på en best mulig måte ivareta forhold av felles interesse for medlemmene og sørge for gjennomføring av saker vedtatt på Årsmøtet.

§ 5. Formannskapet med sittende styre holder årsmøte før 10. juni. Styret skal varsle formannskapet minst 7 uker før årsmøte skal avholdes. Innkallingen sendes pr. e-post til det enkelte medlem med minst 21 dagers varsel. Medlemmer som ikke har e-post, får innkallingen pr. post. Sammen med innkallingen sendes revidert regnskap, forslag til budsjett for kommende periode, beretning og orientering om andre saker som skal behandles.
Saker som fra enkeltvel eller hytte-eiere ønskes behandlet på årsmøtet, må være

[1] Se oversikt fellesveier siste side

[2] Når det gjelder å holde veiene åpne vinterstid (brøyting og strøing) så gjelder dette kun i helgene (fredag til søndag). Det er ikke krav til brøyting/strøing andre ukedager.

innsendt til forretningsføreren senest 5 uker før årsmøte avholdes. Det enkeltes vels kontaktperson har ansvar for å formidle tidspunkt for årsmøte, og å gi beskjed om frist for innsending av saker som ønskes behandlet innen 6 uker før årsmøte avholdes.

Årsmøtet behandler:

A. Styrets beretning
B. Årsregnskap/revisorenes beretning
C. Fastsetter Fellesvellets budsjett med avgifter/kontingenter, herunder styrehonorar og godtgjørelse.
D. Valg:
    a. Leder
    b. Nestleder
    c. Styremedlem/Sekretær
    d. Styremedlem/Vannkontakt
    e. Valgkomite på 2 personer
    f. Eventuelle andre representanter der hvor styret mener vellet bør være representert
E. Behandling av innkomne saker, forslag fra medlemmer/styret.

Ved avstemming har hvert medlem kun 1 stemme. Skriftlig fullmakt kan gis. Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant møtende medlemmer – med mindre annet er bestemt, jfr. § 11 og § 12. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende.

Årsmøteprotokoll undertegnes av 2 medlemmer valgt på årsmøtet. Utskrift av årsmøteprotokollen sendes sammen med kontingent til alle medlemmer pr. post av forretningsfører.

§ 6. Styret setter opp årlige budsjetter for de oppgaver som skal ivaretas og fastsetter kontingenter/avgifter i henhold til dette. Leder/Sekretær innkrever de fastsatte kontingenter/avgifter og fører regnskap over Fellesvellets virksomhet. Videre skal styret følge opp drifts- og vedlikeholdsavtaler og driftsoppgaver som inngåes for installasjoner og fellesanlegg, så også vei og vannforsyning.

§ 7. Formannskapet innkalles når styret finner det nødvendig.

§ 8. Formannskapet er beslutningsdyktig når minst 6 vel er representert. Dersom det oppstår stemmelikhet i saker som formannskapet behandler skal styreleders stemme være avgjørende. Styret kan ikke oppta lån for vellet eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover kontingenten uten spesiell fullmakt.

§ 9. Vedtektsendringer kan kun skje på årsmøtet og krever 2/3 flertall av de stemmeberettige på årsmøtet. Forslag til vedtektsendringer må sendes skriftlig til styret innen 5 uker før årsmøte avholdes ref. §5 og må være medtatt i innkallingen til årsmøtet.

§ 10. Fellesvellets oppløsning kan kun behandles på årsmøtet. Forslag om oppløsning må være medtatt i innkallingen. Foruten at det må vedtas med 3/4 av de stemmeberettige på årsmøtet, i tillegg må forpliktelser overfor grunneier når det gjelder løsning av vann- og vei-spørsmål avklares.

§ 11. Husholdningsavfall. Egen kommunal avfallscontainer er plassert ved oppslagstavla. Avfallscontainer skal kun benyttes til husholdningsavfall. Annet hageavfall skal leveres på forhånd anvist mottaksplass.

§ 12. Hver enkelt hytteeier har ansvar for egen vannledninger fra avgreningen fra hovednett, som ligger på dennes tomt.[3]

§ 13. Hvert enkelt vel har ansvar for stengeventil inntil sitt vels vannett.

14. Det er ikke tillatt og drive næringsvirksomhet (forretningsvirksomhet) (f.eks kennel, butikk etc.). Unntaket er hytteutleie, hvor utleier plikter å informere leietager om vellets vedtekter samt at ved utleie er det hytteeier som har ansvar for å betale årsavgift/ kontigent.

§

§ 15. Ved eierskifte er det selgers plikt å informere ny eier om vellets vedtekter. Videre plikter selger og kjøper å informere styret v/sekretær og eget vels leder om eierskifte.

§ 16. Ved endringer i personlig informasjon – dette innebærer endring av telefon/mobil nummer, adresse og/eller Epostadresse plikter eier å informere styre v/sekretær og eget vels leder om dette.

Skiptvet 23.04.2021
Vedtekter godkjent på Ordinært Årsmøte 2021
Formannskapet for Skaar Fellesvel.

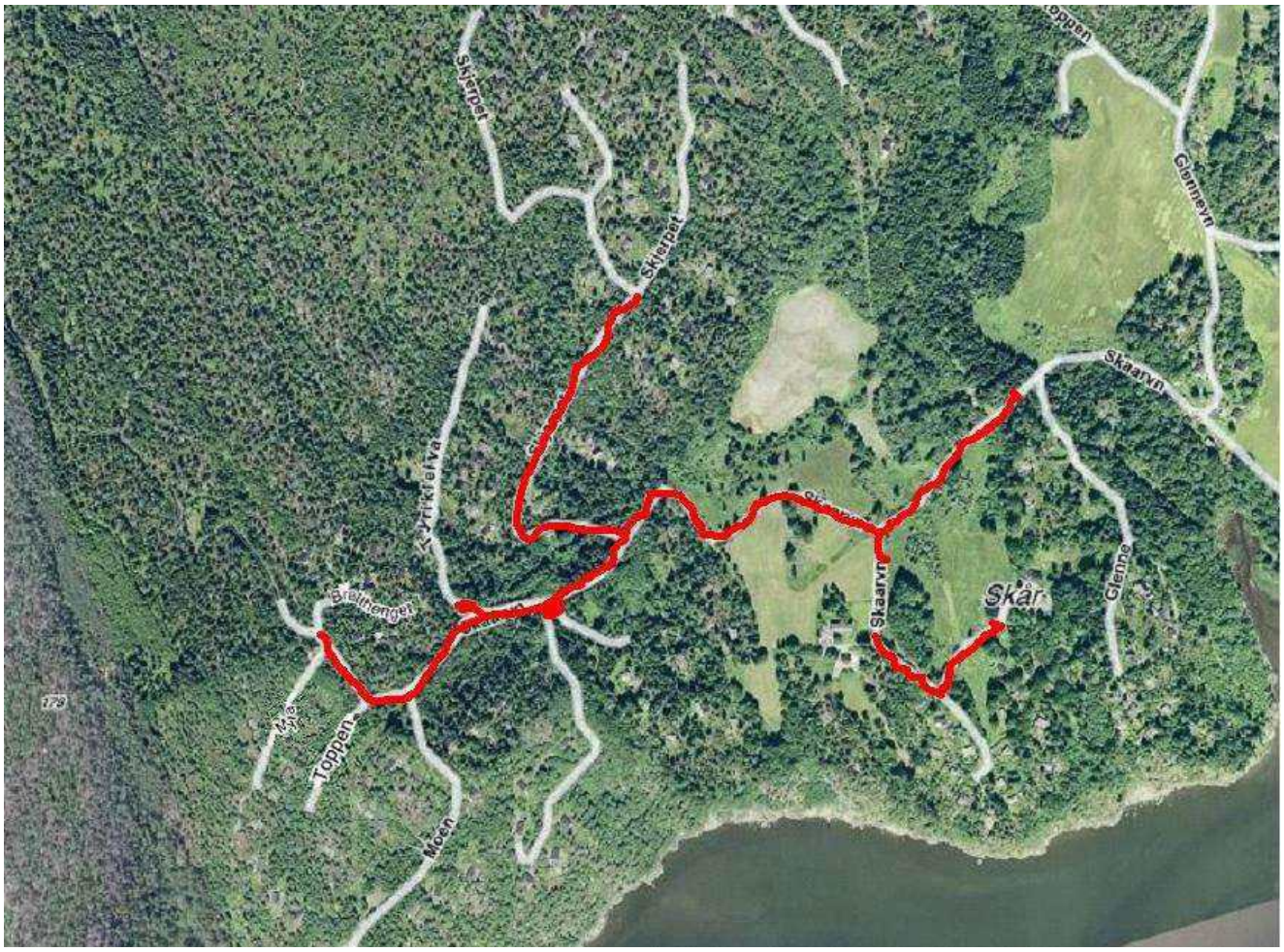
De enkelte vel som er representert i formannskapet er:

- Øvre Bratthenget
- Nedre Bratthenget
- Moen
- Myra
- Nedre Skaar
- Øvre Skaar
- Øvre Skjerpet
- Nedre Skjerpet
- Toppen
- Åsen
- Tyrikleiva

[3] Dette gjelder både for eiet og festet tomt.

[4]Oversikt over fellesveier i henhold til protokoll av 31.05.2009:

Etter avkjøringen til Glennefeltet frem til innkjøring til Øvre Skaar
Fra oppslagstavle til avkjøringen til Øvre Bratthenget
Fra avkjøring Skjerpet frem til veidele mellom Nedre og Øvre Skjerpet Innkjøring Tyrikleiva og tømmeplass med "snuplass".
Containerplass ved innkjøring Åsen, Nedre Bratthenget.



[4] Fellesvei er merket med rødt i kart over.

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 127 Gnr. 16 Bnr. 2 Fnr. – Snr. –

Strekkode:

Doknr: 131830 Tinglyst: 19.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
94196 27726
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Eiere av nedenstående eiendommer i Skiptvet, eiere av gnr 16, bnr. 65, gnr. 16, bnr. 2, fnr. 19, gnr. 16, bnr. 15, og gnr. 16, bnr. 11, legger ned og skal drifte felles vann- og minirenseanlegg (Utslippstillatelse er gitt i sak NT114/2006, datert 12.05.06.

Eier/fremtidige eiere av eiendommene, forplikterter seg til:

- Å fordele vedlikeholdsutgifter likt mellom seg
- Eventuelle uforutsette utgifter som ikke dekkes av forsikring tegnet hos Biovac Trygg, skal dekkes med en like stor andel av alle oppsitterne
- At det kan legges private stikkledninger for vann og avløp fra egen eiendom og frem til påkoblingspunkt – se vedlagte kartskisse.
- Eventuelle skader/feil inne på egen eiendom, bekostes av den enkelte grunneier/hytteeier hvis de selv er skyld i skaden/feilen. Skyldes skaden/feil utenforstående forhold, dekkes dette av alle oppsitterne av anlegget.
- Ledningsnett i veigrunn og på snuplass/p-plass, fordeles likt mellom partene.
- Service og vedlikehold av vannpumpe, varmekabler, skal fordeles likt mellom partene.

Vi forplikter oss/eventuelt senere eiere, å innrette oss slik at vedlikehold av disse ledningene ikke unødig blir vanskeliggjort eller hindret.

Pumpehuset:
Kostnader til strøm betales med minimum kr. 1.000,- pr. år til eier av gnr. 16, bnr. 2, fnr. 19 – Tora Samset, av eiere av gnr. 16, bnr. 65, og gnr. 16, bnr. 2, fnr. 21, som skal innbetales innen 01.06. hvert år.
Summen indeksreguleres hvert år i henhold til strømleverandørens priser.
Vannfilter skiftes 1 – en – gang pr. år. Kostnader til dette fordeles likt mellom alle partene.

Biovac:
Kostnader til strøm for drift av anlegget, er registrert på strømmåler til eier av gnr. 16, bnr. 11 – Ida Karlsson og betales fullt ut av denne eieren.
Service, fellesutgifter til Biovac og uforutsette kostnader, fordeles slikt mellom alle partene.

Avtalen skal følge eiendommene, og kan ikke sies opp av noen av partene, uten samtykke fra Skiptvet kommune.

Eier av gnr. 16, bnr. 2, godkjenner at vann- og avløpsledninger fra overnevnte anlegg, kan legges og vedlikeholdes på min eiendom, som vist på vedlagte situasjonskart.

Skiptvet, den 16/2 - 2010

Ingar Samset
Ingar Samset
Persnr.: 080453[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 2, fnr. 19

Tora Samset
Tora Samset
Persnr.: 110852[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 2, fnr. 19

Jeanette Fredriksen
Jeanette Fredriksen
Persnr.: 180573[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 65

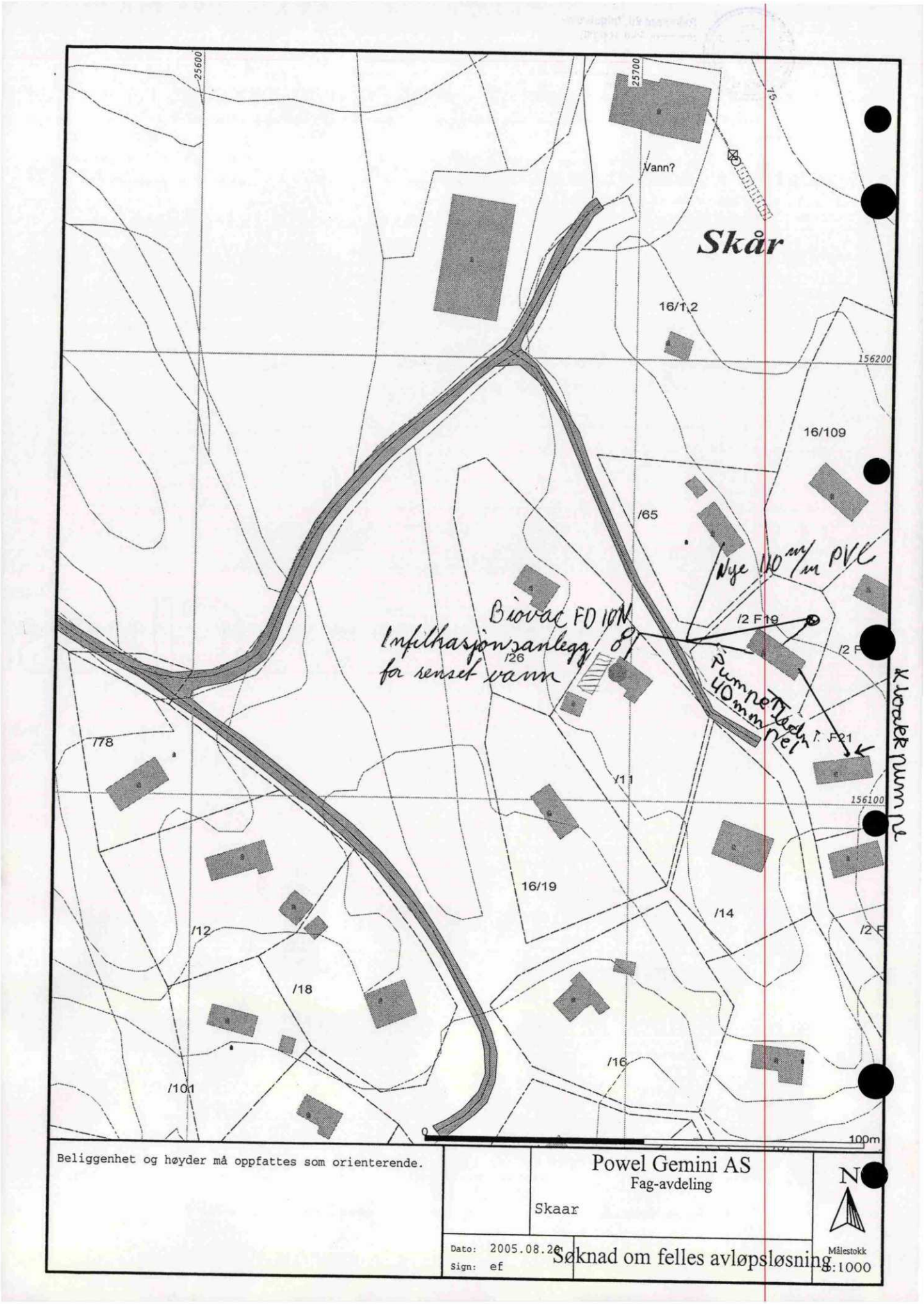
Frode Olsen
Frode Olsen
Persnr.: 090671[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 65

Synnøve Strande
Synnøve Strande
Persnr.: 270649[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 2, fnr. 21

Sverre Johan Syversen
Sverre Johan Syversen
Persnr.: 140941[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 2, fnr. 21

Ida Karlsson
Ida Elmine Karlsson
Persnr.: 230546[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 11

Morten Kjernsbekk
Morten Kjernsbekk
Personnr.: 070167[redacted]
Eier av gnr. 16, bnr. 2


25600
25700
Vann?
Skår
16/1,2
156200
16/109
/65
Nye 110 mm PVC
Biovac FO 10N
Infiltrasjonsanlegg for renset vann
/26
/2 F19
/2 F
Pumpe Tank 40 mm rør
/2 F21
K. kjeller nummer
/78
/11
156100
16/19
/14
/12
/18
/16
/101
100m
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Powel Gemini AS
Fag-avdeling
Skaar
Dato: 2005.08.26
Sign: ef
Søknad om felles avløpsløsning
N
Målestokk 1:1000

Utskrift fra Norkart AS kartklient

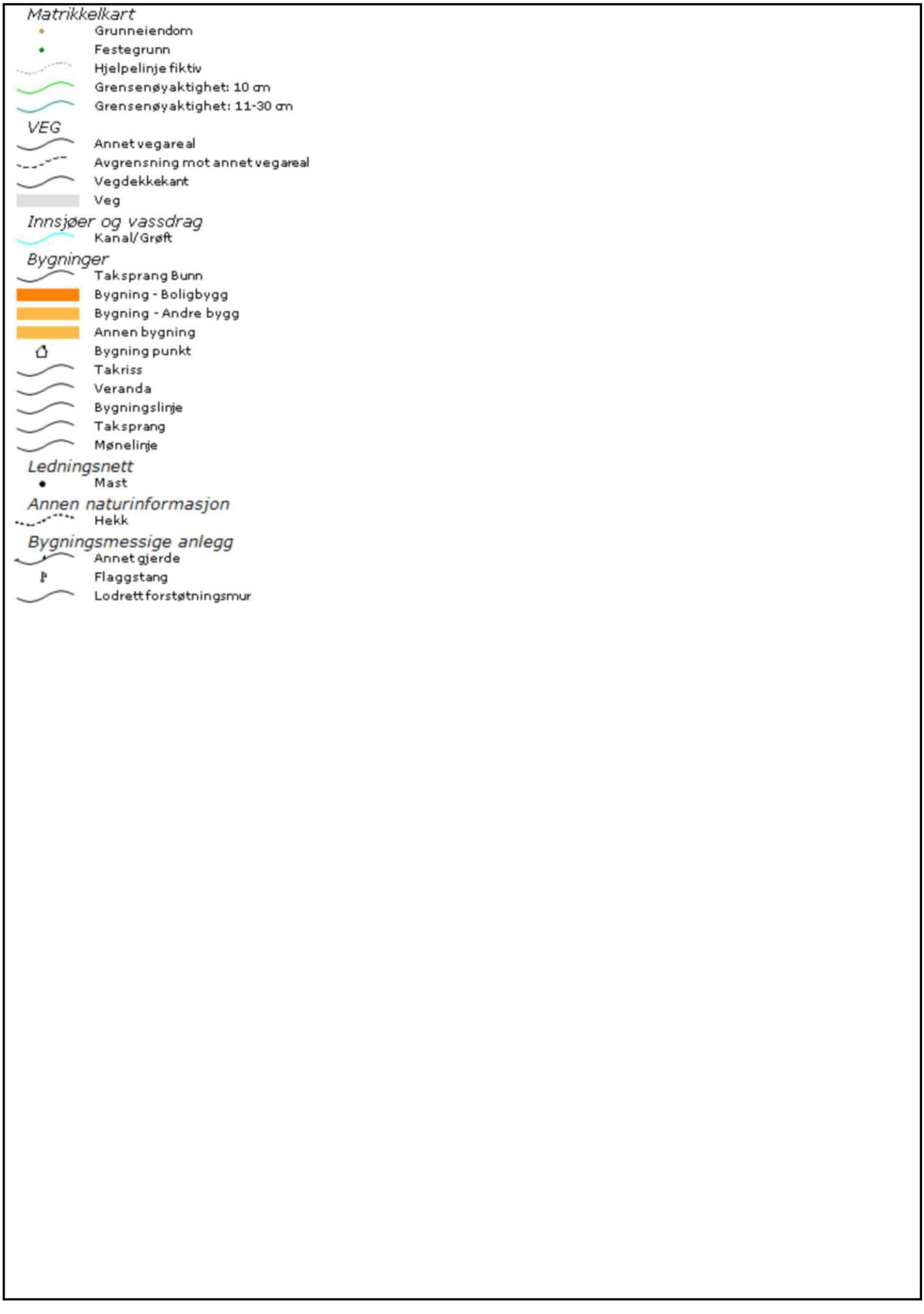
Dato: 03.09.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skaar 14, 1816 Skiptvet
Gnr. 16, Bnr. 11, Skiptvet kommune.

Oppdragsnummer:
292260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Martin Mjørud

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 980 10 150

E-post: martin.mjorud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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