PRIVATMEGLEREN

VIDNESVEIEN 294

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest renseanlegg

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Enebolig

Uthus

Vidnesveien 294 , 1816 SKIPTVET

SKIPTVET kommune

gnr. 11, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22489-1017 **Referansenummer:** JY1012

Foretak: Smaalenene Takst AS **Vår ref:**

Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Smaalenene Takstsenter

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



Rapportansvarlig

Magne Lindhjem

Magne Lindhjem

magne@smaatakst.no

950 01 069

Smaalenene takstsenter
Takstingeniør J. Holm-Johansen

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår med noe etterslep spesielt på utvendig vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell
befaring. Generelt utsatte punkter er: Drenering, taktekking, membraner i våtrom,
utvendige vann og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og himlinger/tak.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ikke etter dagens krav.
Boligen er antatt isolert etter referansenivået sine krav, krav til isolering/kuldebroer og tetthet har
økt med tiden, og er i dag vesentlig strengere enn tidligere.

Enebolig - Byggeår: 1944

UTVENDIG Gå til side

Støpt plate mot grunn.
Grunnmur: Eksakt oppbygning er ikke kjent, trolig parallellblokker som er pusset utvendig.
Yttervegger er reisverks vegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning.
Vegger er i følge tidligere takstrapport etterisolert i 2000.

Etasjeskille i tre. I hovedsak isolert med stubbloftsleire. Noe ny isolasjon langs yttervegger i kjeller er i følge eier opplyst utført i 2024.

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein,
undertak er bordtak og sutaksplater.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, i fra 1999.
Høythengende vinduer i kjeller, i hovedsak fra 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 1999 og malt balkongdør i tre fra 1999.
Malt kjellerdør med glassfelt fra 2023.

Terrasse på ca. 70 m², vendt mot syd og vest, med tilgang i fra stue og hage. Av materialer så er det
benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er på rekkverk brukt malt trevirke. Deler av terrasse
er takoverbygget med plasttak. Det er på vegg montert stikkontakt.
Terrasse på 3,5 m², vendt mot øst, med tilgang i fra boligens inngangsplan og hage.
Av materialer så er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er på rekkverk brukt malt trevirke.
Terrasse er takoverbygget, og det er montert downlights i himling.
Stikkontakt på vegg.
Utvendige trapper i tre ned til hage fra terasse.

Utvendig kjellertrapp i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel, malte plater og malt strie.
Innvendige himlinger har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i tre.
Gulvet i kjeller er av malt betong.
Veggene i kjeller har pusset og malt betong/mur.
Trapper av tre mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

VASKEROM I KJELLER:
Vaskerom i kjeller, typisk eldre vaskekjeller. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.
Rommet er ikke bygget som fullverdig våtrom.
Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran
for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
Veggene har malt betong mur. Taket har stubbloftsbord.
Gulvet har malt/behandlet betong.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.
Det er opplegg og plass til vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

BAD 1.ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ikke fremvist dokumentasjon på bad. Deler av arbeider er utført i egen regi av tidligere eier i følge tidligere takstrapport.
Veggene har baderomsplater. Taket har malt-mdf panel.
Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 12 mm topp overflate gulv ved døråpning til topp sluk.

Baderomsplater på vegger som tettesjikt.
Synlig klemring og membran i sluk. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.
Ikke fremvist dokumentasjon på bad. Deler av arbeider er utført i egen regi av tidligere eier i følge tidligere takstrapport.

Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil,
belysning samt sideskap. Dusj er plassert i hjørne og har dør av glass, dusj har kombinasjon av
hodedusj og håndholdt armatur. Videre så er det montert vegghengt vannklosett.
Det er mekanisk avtrekk i rommet med tilluftspalte i underkant av døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre` inn mot dusj.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Huseby-kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Intergrert kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Frittstående micro og oppvaskmaskin.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.
Avtrekkshette over platetopp med utkast ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørføringer er av kobber og plast/rør i rør.
Avløpsledninger er av plast. Noe støpejern i dekke.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i kjeller.
Oso bereder, på 198 liter fra 2003 er plassert i vaskerom i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.
Biovac-Minirenseanlegg, fra 2016 i følge tidligere takstrapport.

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

Eier opplyser følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabel i gulv på bad.
- Varmekabel i gulv på hjemmekontor i kjeller.
- Panasonic luft til luft varmepumpe i stue fra 2014 ifølge tidligere takstrapport.
- Elektriske panelovner.
- Peisovn i stue i 1.etasje.

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert på hovedsoverom i 2.etasje.
Noe eldre opplegg i bolig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 2.347 m². Tomta er opparbeidet med plenareal, busker og diverse annen beplantning. Gruset adkomst. Parkering i gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Uthus

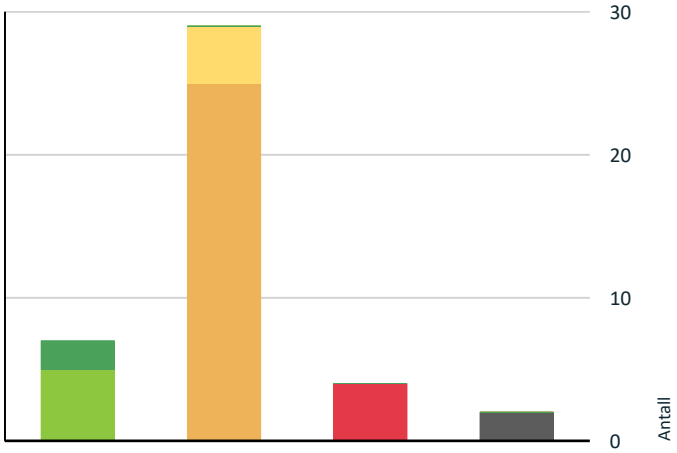
- Det foreligger ikke tegninger

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

Smaalenene Takst AS
Mørkfossveien 133
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

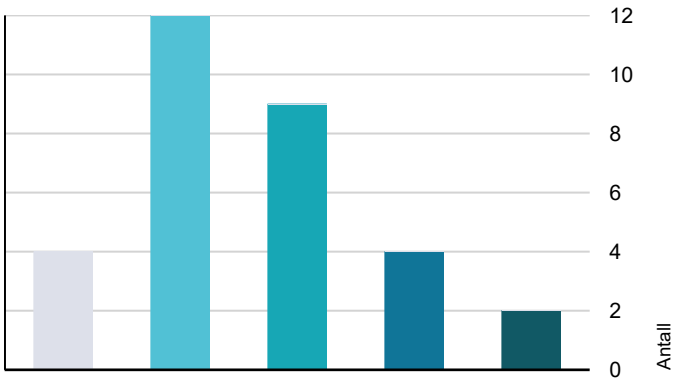
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Uthus	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1944

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget bærer noe preg av manglende utvendig vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye vinduer og ytterdør i kjeller. (Produsert i 2023) (I følge eier)
2024	Modernisering	Fjernet stubbloftsleire og etterisolert langs yttervegger i kjeller. (I følge eier)
2022	Modernisering	Nye gulvoverflater 2.etasje. Div maling av overflater. (I følge eier)
2022	Modernisering	Oppgradert terassedel mot syd. (I følge eier)
2020	Modernisering	Rettet opp gulv i 1.etasje med nye gulvoverflater. (I følge eier)
2020	Modernisering	Fjernet parafinovn, Ny peisovn i stue. (I følge eier)
2019	Modernisering	Ny Norema kjøkkeninnredning. Nye gulv og veggoverflater på kjøkken. (I følge eier)
2019	Modernisering	Flyttet Bio vac fra kjeller og ut. (I følge eier)
2016	Modernisering	Nytt Minirenseanlegg, fra Biovac. (I følge tidligere takstrapport)
2014	Modernisering	Nytt bad i 1.etasje (I følge tidligere takstrapport)
2014	Modernisering	Ny Luft/luft varmepumpe i stue, type Panasonic I følge tidligere takstrapport)
2003	Modernisering	Ny Bereder.
2000	Modernisering	Vegger er etterisolert og ny kledning. (I følge tidligere takstrapport)
1998	Modernisering	Ny takstein. (I følge tidligere takstrapport)
1997	Modernisering	Ny drenering (I følge tidligere takstrapport)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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

"Betongtakstein og shingel har en levetid som overstiger halvparten av forventet brukstid, noe som gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Taktekkingen viser stedvis synlig mosevekst og tegn på slitasje som følge av elde. Mosen dekker flere områder, og slitasjen er mest merkbar på de utsatte delene av takflaten."

Konsekvens: Slitasje, elde og manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer.
Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt, hvor det fort oppstår lekkasje.

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

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mose på takstein registreres. Taket bør vedlikeholdes for å opprettholde god funksjon og forlenge levetiden.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår med avskallinger og slitasje. Kontroll ble utført fra bakkenivå. Siden det var oppholdsvær på befaringsdagen, er det vanskelig å bekrefte renner og nedløps funksjon med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke etablert snøfangere på taket.
Taket er i tidligere takstrapport oppgitt til å være lagt om i 1998. Krav til å sikre at nedfall av snø og is fra tak ikke skader mennesker eller ting, har vært et krav siden den første byggeforskriften i 1969.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle kravet som gjaldt da taket ble lagt om.
Konsekvens: Lekkasje i beslag, takrenner og nedløp kan føre til kostbare skader. Regelmessig vedlikehold er viktig for å unngå utette deler. Når de først blir utette, kan vann renne over og forårsake betydelig skade på bygningen.

Tiltak: Utbedringer av beslag, renner og nedløpsrør må påregnes i fremtiden. Takrenner bør renses minst én gang i året.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke snøfangere på tak.



Det er ikke snøfangere på tak.



Avskallinger på renner/beslag. Tegn på utettheter i takrenner mot øst.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe sprø/værslitt kledning.
Musebånd tetter stedvis ikke tilstrekkelig bak kledningen.
Muse/rottebørste har ramlet ned og må festes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Mangelfullt vedlikehold kan føre til oppsprekking av fasade og øke risikoen for forkortet levetid.
Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke.
Ufullstendig musebånd medfører fare for at skadedyr har adkomst bak kledning og kan forårsake skader i konstruksjonene.

Tiltak: Det anbefales generelt å utføre en grundig sjekk av fasadene. Eventuelle punktvise skader på materialet og overflatebehandlingen bør identifiseres og utbedres.
Musebånd- og rottebørste tetter stedvis ikke tilstrekkelig mot kledningen og stikker stedvis nedenfor kledning og løsning må ettergås og festes bedre/utbedres.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte oppsprekking/avskalling/påbegynnende råteskader i bordkledningen spesielt mot øst.



Musebånd tetter stedvis ikke tilstrekkelig bak kledningen.



Muse/rottebørste har ramlet ned og må festes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein,
undertak er bordtak og sutaksplater.
Tilgang til kaldt loft via luke i himling på soverom.
Deler av takkonstruksjonen (skråtak) er gjenbygget med unntak av kaldtloft.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Loftet er besiktiget fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Registrert noe svertesopp i undertak i grad,
kommer trolig grunnet varmetap i samsvar med noe dårlig utlufting av luft.
- Registrert en noe muselort på loft.
- Registrert antydninger til råte på vindski/takutstikk.
- Pipebeslag bør etterkontrollers, ikke fagmessig utførelse. (Synlig dagslys fra loft.)
- Vindskier/takutstikk står ovenfor utskifting/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Uten lufting/tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen (skråtaksdel) er faren stor for at det oppstår skader. I visse konstruksjoner kan isolasjonen bli fuktig og forsterker skadene.
Om mus først har slått seg til på loftet, kan de raskt gjøre skade. De gnager på isolasjonen og kan til og med gå løs på det elektriske anlegget, noe som kan føre til dyre reparasjoner. De bygger reir i isolasjonen, noe som kan ødelegge loftets evne til å holde på varmen.

Tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelse/utbedringer og at det etableres tilstrekkelig lufting.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Registrert noe rennmerker i undertak ved pipe.



Registrert daglys ut ved pipegjennomføring.



Tegn på avskallinger/råte i takutstikk mot nord.



Tegn på avskallinger/råte i takutstikk mot øst.

TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, i fra 1999.
Høythengende vinduer i kjeller, i fra byggeåret.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Åpen byggskum rundt kjellervinduer.
Funksjonstestet flere vinduer. Enkelte vinduer subber i karm.
Sprekk i vindu på hovedsoverom i 2.etasje. (Eier opplyser at dette vil bli byttet føre salg).

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Manglende vedlikehold vil føre til kortere levetid på vinduer og dører.

Tiltak: Vinduer fra eldre tid har passert mer enn 50% av sin forventede levetid og må i fremtiden påberegnes å utbedres/byttes.
Beslagløsninger rundt enkelte vinduer bør også ettergås.
Byggskum må beskyttes for uv-lys.
Det må påregnes noe vedlikehold og justeringsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i glass på hovedsoverom i 2.etasje



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Belistning går tett på beslag.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Åpen byggskum rundt kjellervinduer.
Byggskum må beskyttes for uv-lys.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1999 og malt balkongdør i tre fra 1999.
Malt kjellerdør med glassfelt fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør er noe slitt, dør lukker heller ikke tilstrekkelig, synlig glippe ut i topp
- Registrert utvendig slitasje og det er sprekker i trevirket samt dårlig pakning på terassedør.
- Terrassedør henger.
- Det er ikke beslag under dør i kjeller og åpent inn til byggskum.
- Åpen byggskum rundt kjellervinduer/kjellerdør.

Byggskum må beskyttes for uv-lys.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende vedlikehold vil føre til kortere levetid på dører.
Tiltak: Beslagløsninger rundt enkelte dører bør også ettergås.
Det må påregnes noe vedlikehold og justeringsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





- Åpen byggskum rundt kjellervinduer/kjellerdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 70 m², vendt mot syd og vest, med tilgang i fra stue og hage. Av materialer så er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er på rekkverk brukt malt trevirke. Deler av terrasse er takoverbygget med plasttak. Det er på vegg montert stikkontakt.

Terrasse på 3,5 m², vendt mot øst, med tilgang i fra boligens inngangsplan og hage.
Av materialer så er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er på rekkverk brukt malt trevirke.
Terrasse er takoverbygget, og det er montert downlights i himling. Stikkontakt på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Merk at ytterkledningen er stedvis i kontakt med terassegulv som øker risikoen for oppsug og skade i trepanel.
Synlige skjevheter, langt spenn på bjelkelag og malingsavskalling/generelt utbedring/vedlikeholdsbehov registreres.
Rekkverk i tre høyde ca. 87cm (merk lavere enn dagens krav på 1m).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.
Det må påberegnes å oppgradere/utbedre terrasse. Fundamenter/skjevheter på terrasse må rettes for å lukke avviket.

Det må foretas nærmere undersøkelser.
Fundamenter bør forbedres.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlige skjevheter og malingsavskalling/generelt utbedring/vedlikeholdsbehov registreres.



Høyde rekkverk terrasse ble målt til ca. 78 cm. Krav ved oppføringstidspunktet for boligen 90cm. Dagens krav til høyde på rekkverk er en meter.



Synlige skjevheter og malingsavskalling/generelt utbedring/vedlikeholdsbehov registreres.



Synlige skjevheter, langt spenn på bjelkelag og malingsavskalling/generelt utbedring/vedlikeholdsbehov registreres.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre ned til hage fra terasse.
Utvendig kjellertrapp i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk på trappevanger ned på utvendig trapp til kjeller og det er synlige skjevheter og sprekker i trapp /trappevanger/mur.
Utvendige trapper ned til hage mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens/Tiltak: For å hindre alvorlige fallulykker er rekkverk/håndløpere et av de viktigste virkemidlene:
Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man tråkker feil og mister balansen.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp ned til hage mangler rekkverk.



Utvendig trapp ned til hage mangler rekkverk.



Det er ikke montert rekkverk på trappevanger ned
på utvendig trapp til kjeller.

TG 2 Uthus

Enkel bod bygning på betong pilarer, enkle trevegger, saltak med betongtakstein.
Det registreres skjevheter i bygget.
Bygge med bod, verksted, lagringsrom, garasje.

Årstall: 1947 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres skjevheter i bygget.
Fremstår i dårlig teknisk forfatning. Generelt behov for vedlikehold/oppgraderinger.
Trapp opp/Gulv i 2.etasje er ikke sikkert/trygt å ferdes på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om ikke vedlikehold/oppgraderinger utføres jevnlig vil bygget på sikt svekkes/forfalle.
Generelt utbedring/vedlikeholdsbehov.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.
Det må påregnes vedlikehold og utbedring av avvik i fremtiden.
Det anbefales sikringstiltak ift. trapp/gulv i 2.etasje.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har trepanel, malte plater og Strie.
Innvendige himlinger har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Når avstanden mellom skjøtene er mindre enn minst 30 cm som beskrevet i leggeannvisningen er sjansen større for oppsprekking og garantien på gulvet vil falle bort. Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det registreres stedvis noe knirk i gulvene .
Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.
Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du tråkker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/bjelkene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:Ved knirk i gulv vil dette kunne gi redusert komfort da gulvet vil kunne fremstå forstyrrende, samt at det kan være en kilde til estetisk misnøye.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må avvik utbedres om avviket skal lukkes.
Det må alltid påregnes noe overflate oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Laminatgulv i soverom er lagt/har ufagmessig utførelse på leggingen der avstanden mellom enkelte skjøter er mindre enn minst 30 cm. Det registreres stedvis knirk i gulvene

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser, målt 3 cm og 2 cm på soverom. Lokalt er det målt 1 cm på 1 meter i området rundt pipe. Målinger er over hva som er ansett som normalt for nyere boliger, dog er det normalt med større avvik på eldre bygg. Det er ikke tegn til svikt i konstruksjon tross avvik i 2. etasje.
Målinger i 1. etasje er ansett som normalt, målt mellom 1 - 1,2 Boligen har etasjeskille i tre.

- NS 3420, angir krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. Det finnes ikke slike krav til en brukt bolig, og det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv.
- Stubbloftsleire i etasjeskillet.
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

Tilstandsrapport

- Det er i mot grunn ikke montert fuktsperre, eller lagt isolasjon. Det må derfor påregnes fukt i fra grunn. Dette var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunktet.
- Registert noe sprekker i gulv.
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må alltids påregnes noe skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens: Radon gir økt risiko for lungekreft. Når du puster inn luft som inneholder radon, bestråles lunger og luftveier. Årlig medvirker radon til rundt 370 nye tilfeller av lungekreft i Norge.
Risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden. Jo høyere radonnivået er, jo høyere er risikoen. Men det er ikke bare radonnivået som har betydning, det er også hvor mange år du oppholder deg ved for høye nivåer.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med godkjente verdier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Ildsted med sprekk må skiftes.

Takstmannen har ikke kontrollert pipe. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.
Hvis de isolerende platene til vedovnen er gått i stykker, får du ikke det optimale ut av ovnen din. Det spiller ingen rolle om platene har noen små sprekker, men om de faller helt fra hverandre, går det utover forbrenningen - og da må de skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.
Veggene har pusset og malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette kan være tegn på fuktinntregning i yttervegg/drenering og/eller kapitilært oppsug fra grunnen, men det kan også være et kondensproblem i kjellerrom.

Konsekvens: Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll.
Det anbefales på generelt grunnlag utvendig isolering av grunnmur under terreng og pusset grunnmur innvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under bad og entré.
Denne er ikke inspisert, da luke er plassert bak fastmonterte hyller i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Situasjonen er uavklart. Konstruksjonen vil i seg selv ha skadepotensiale. Dårlig lufting. Dårlig fall fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innvendig inspeksjon bli mulig, luftingen bør utbedres ytterligere og det må fremvises måleverdier som tilsier at bjelkelaget er tørt.
Det anbefales at det etableres tilkomst for å kunne utføre jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for å etablere tilgang for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Trapper av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
Åpninger mellom trinn på kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
Høyde fra de nederste trinn og opp til taket i kjeller er noe lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

For å hindre alvorlige fallulykker er håndløpere et av de viktigste virkemidlene:
Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man tråkker feil og mister balansen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kjellertrapp: Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. Trapp har dårlig funksjonalitet, er bratt og har ulik høyde på opptrinn.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte, malte dører.
Skyvedør til bad.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at enkelte dører er skjevstillt og har justeringsbehov.
Bade dør har svellskade i bunn.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svellskade i bunn på dør til bad

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom i kjeller, typisk eldre vaskekjeller. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.
Rommet er ikke bygget som fullverdig våtrom.
Vaskerommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran
for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.



KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt betong mur. Taket har stubbloftsbord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avskallinger, noe forhøyede fuktindikasjon på yttervegg og felter med missfarging/saltutslag.
Bruksslittasje og kapitilært fuktoppsug fra antatt grunn/yttervegger trolig årsaken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik lukkes.
Løs maling og saltutslag på vegger bør fjernes (skrapes bort, støvsuges) og vegger rengjøres (vann og klorin).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er avskallinger, noe forhøyede fuktindikasjon på yttervegg

KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det enkelte ujevnheter/avskallinger noe forhøyede fuktindikasjon på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik må utbedres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, ved eventuelle lekkasjer, vil ikke våtrommet holde tett.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i den generelle tilstanden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg og plass til vaskemaskin.

KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler luftespalte under dør. Det kan medføre undertrykk på badet når baderomsvifta går.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales at det etableres tilluftsspalte under dør.
Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale indikasjoner. Vaskerommet fremstår tørt på
befaringsdagen. Ingen tegn til fukt i tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader

Det er målt forhøyede fuktindikasjoner på gulv/vegg overflater.
Dette kan være tegn på fuktinntregning i yttervegg/drenering og/eller kapitilært oppsug fra
grunnen, men det kan også være et kondensproblem i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens: Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ikke fremvist dokumentasjon på bad. Deler av arbeider er utført i egen regi av tidligere eier i følge tidligere takstrapport.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt-mdf panel.

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

Det registreres svertesopp i dusj og enkelte hakk/avskallinger/hull etter skruer i baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens: Mugg i lave konsentrasjoner utgjør ingen helserisiko. Allergikere og personer med svakt immunforsvar kan imidlertid få konsekvenser som irritasjon i luftveiene.
Tiltak: Det anbefales at berørte flater rengjøres/mugg fjernes.
Det anbefales å tette skruehull i vegger med våtroms silikon.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



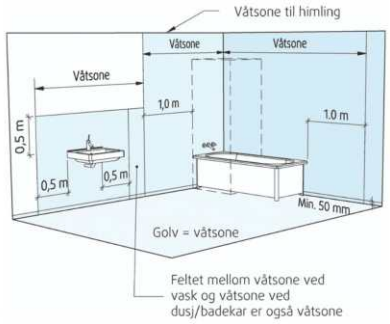
Enkelte hakk/avskallinger/hull etter skruer i baderomsplater.



Mugg og sprekker på silikon i dusj registreres



Mugg på plater i dusj.



Detaljetegning hentet fra Sintef Byggforsk viser hva som regnes som våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 12 mm topp overflate gulv ved døråpning til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom i enkelte fliser registreres.
Misfarging/kalkutslag på enkelte fuger i dusj registreres.
Planforskjeller på fliser utover hva som er standard

Konsekvens: Ved manglende fall til sluk vil det medføre vannansamlinger på gulv, som igjen kan føre til redusert sklisikkerhet og økt slitasje over tid på gulv.
Tiltak: Våtrommet fungerer med avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det anbefales utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderomsplater på vegger som tettesjikt.
Synlig klemring og membran i sluk. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.
Ikke fremvist dokumentasjon på bad. Deler av arbeider er utført i egen regi av tidligere eier i følge tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Gjennomføringer i gulv frarådes. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet.
Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om
membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger
dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

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

Konsekvens: En utett/ufullstendig membran på badet kan føre til svært kostbare fuktskader ved en eventuell lekkasje.
Tiltak: Få tak i dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusj er plassert i hjørne og har dør av glass, dusj har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre så er det montert vegghengt vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

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

Svelling på innredningen uten at tiltak anses som nødvendig.
Avvik må utbedres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med tilluftspalte i underkant av døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre` inn mot dusj.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom inn mot dusj.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Huseby-kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er Intergrert kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Frittstående micro og oppvaskmaskin.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med utkast ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rørføringer er av kobber og plast/rør i rør.
Avløpsledninger er av plast. Noe støpejern i dekke.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i kjeller.

I følge tidligere takstrapport er: Hovedsakelig rør i fra 2003 og 2015. Noe opplegg i fra byggeåret i grunn.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

TG2 vurderes da Rør i rør har feil utførelse ift. dagens krav der det er krav til vannfordelerskap.
Rør-i-rør ikke er endetettet der hvor rør ikke er avsluttet med fast punkt (under kjøkkenbenk).
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelerskap og veggbokser.
Vannrørene (innerrør) føres inni
varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skrifte vannnrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett golv.
Det er helt vesentlig for vannskadesikkerheten at fordelerskap
har vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og avløp til sluk
via en siklemikk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra vare rørsystemet skal ikke trenge ut i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ytterligere undersøkelse anbefales utført av fagmann innen rørleggerfaget.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rør i rør anleggets eksakte
tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt.
Det anbefales å installere waterguard i boligen med sensor plassert ved hvert vannuttak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.
Ved renovering, påse at alle forhold med røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rør i rør har feil utførelse ift. dagens krav der det er krav til vannfordelerskap.



Rør-i-rør ikke er endetettet der hvor rør ikke er avsluttet med fast punkt (under kjøkkenbenk).

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen ventilering av hjemmekontor og kjellerstue. Dette bør opparbeides, da luft i kjeller virker noe fuktig.
- Anlegget er ikke teknisk vurdert. Ventilasjonen skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for
brukerne med hensyn til helse og komfort samt begrense luftfuktigheten innendørs, og
dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige
overflater og i bygningskonstruksjonene

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utilfredsstillende ventilasjon i boligen kan potensielt få flere uheldige konsekvenser. Det kan føre til allergier, sykdom og generelt dårligere helse, samt bidra til fremvekst av mugg og råte.
Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Eier opplyser følgende:
• Varmekabel i gulv på bad .
• Varmekabel i gulv på hjemmekontor i kjeller.
• Panasonic luft til luft varmepumpe i stue fra 2014 ifølge tidligere takstrapport.
• Elektriske panelovner.
• Peisovn i stue i 1.etasje.
• Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll
om hvorvidt alle rom som eier har opplyst har en varmekilde. Ikke vurdert på tilstand.
• Eier opplyser at varmekilder fungerer som de skal.

TG 2 Varmtvannstank

Oso bereder, på 198 liter fra 2003 er plassert i vaskerom i kjeller.
Varmtvannsbereder er tilkoblet med
plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg/støpsel, da det ofte oppdages
varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning.
Dette kan igjen medføre brann. Jf. FEL §16
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 vurderes da bereder er 22 år gammel.

Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system
e.l. ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert på hovedsoverom i 2.etasje.
Noe eldre opplegg i bolig.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Deler av el-anlegget fremstår urørt siden eldre tid/byggeår.

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

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

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Det er fremvist dokumentasjon på at det er utført Periodisk kontroll av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020 på det elektriske anlegget, utført av Støten Elektro AS den 03.05.2025.
   2 merknader må utbedres innen 01/7-2025. Det er 5 forslag til forbedringer.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Eier opplyser at sikringer ikke pleier å løse ut ved normal bruk.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap er plassert i hovedsoverom i 2.etasje med automatsikringer og kursfortegnelse på dør.



Hull/ innføringer inn i bunn av skap skal ha nippelinnføringer eller være tettet med masse beregnet for formålet.



Ledning i innredet rom/teknisk rom er ikke tilfredsstillende klamret.



Ledning i innredet rom/kjellerstue er ikke tilfredsstillende klamret.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei ABC Brannslukningsapparat fra 12/2018 er plassert på hovedsoverom i 2.etasje.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det registreres stedvise røykvarsler (branndetektor) i himlinger.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



ABC Brannslukningsapparat fra 12/2018 er plassert på hovedsoverom i 2.etasje.



ABC Brannslukningsapparat fra 12/2018 er plassert på hovedsoverom i 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1997 i følge tidligere takstrapport.
Nedgravd drenssystem er ikke synlig.
Drenering er ikke mulig å kontrollere under bakkenivå og tilstandsgrad settes iht. alder.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Synlig drensplast uten topplist på tilgjengelige områder.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktindikasjoner i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrenget åpnes og det må legges nytt drenssystem rundt bygningen.
Ved mangelfull drenering/svikt i drenering vil det være risiko for vann- , fukt- og råteskader.

Det er grunn til å jevnlig overvåke tilstanden.
Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler topplist på drensplast.



Det mangler topplist på drensplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Eksakt oppbygning er ikke kjent, trolig parallellblokker som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det registreres enkelte sprekker og riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstanden må holdes under oppsikt / overvåkes. Det anbefales nøyere undersøkelser. Tiltak må påregnes.

Kommentar til estimert kostnad:
Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det registreres enkelte sprekker og riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

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

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

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur.
Avledning av overflatevann og håndtering av takvann må kartlegges. De utvendige forholdene bør observeres under kraftig nedbør og under snøsmeltingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser:
Kommunalt vann, via private stikkledninger.
Synlige innvendig vannledning av plast (PEL) av ukjent alder.
Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Biovac-Minirenseanlegg, fra 2016 i følge tidligere takstrapport.
Synlige innvendig rør av plast (PEL) av ukjent alder.
Avløpsrør er ikke kamera-inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.
Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer og vinter. tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Tilstandsrapport

Smaalenene Takst AS
Mørkfossveien 133
1860 TRØGSTAD

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1947

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

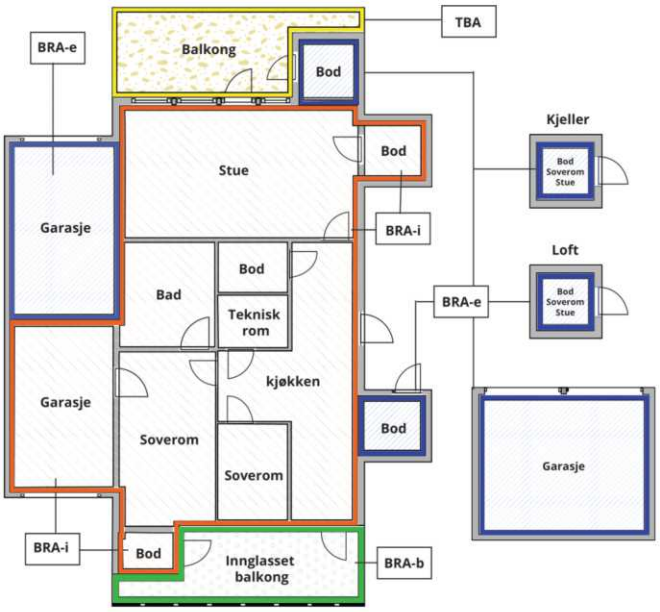
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller Etasje	48			48	
1. Etasje	58			58	73
2. Etasje 2	43			43	
SUM	**149**				**73**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller Etasje	Gang m.trapp, Innredet rom/benyttes som kjellerstue, Innredet rom/benyttes som hjemmekontor, Vaskerom/Teknisk rom		
1. Etasje	Entré, Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2. Etasje 2	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2, Kott 3		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ihht eiers opplysninger. Se detaljer under de forskjellige bygningsdelene og under Tilbygg / modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom for varig opphold med unntak av innrede rom i kjeller tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.
Rom for varig opphold med unntak av innrede rom i kjeller tilfredsstiller kravene til dagslysflate i henhold til dagens forskrift

Rom for varig opphold med unntak av innrede rom i kjeller tilfredsstiller kravene til takhøyde i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.
Takhøyden i kjeller er målt til ca. 2,01- 2,08 m. OBS! Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod, verksted, lagringsrom, garasje	
Loft			

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	132	17
Uthus	0	57

Kommentar	
Enebolig	Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. Vaskerom/teknisk rom i kjeller er regnet som s-rom grunnet dagens tilstand på rommet.
Uthus	Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. Areal på loft er ikke oppmålt/medtatt pga. usikkert gulv. Gulvareal er målt til ca. 58 m². Bygningen er fra eldre tid og har naturlig avvik og skjevheter i diagonaler i forhold til nyere bygg, som vanskeliggjør oppmåling. Det er i tillegg mye innbo i bygget som vanskeliggjør oppmåling. Det er derfor forbehold om areal avvik utover forskriftens bestemmelser.

Smaalenene Takst AS
Mørkfossveien 133
1860 TRØGSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Magne Lindhjem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	11	7		0	2346.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vidnesveien 294

Hjemmelshaver
Norevik Live

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca. 4,4 km fra Skiptvet sentrum. I Skiptvet sentrum finnes servicefunksjoner, forretninger, treningssenter m. m. Fra boligen er det kort vei til skole, idrettsanlegg, lysløype og
friluftsområder. Ved idrettshallen ligger lysløypa, som gir god rekreasjon både sommer og vinter. Det finnes i tillegg flere turstier som går til blant annet Furukollen turhytte. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt vann, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Biovac-Minirenseanlegg

Regulering

LNF-området

Om tomten

Eiet tomt på 2.347 m². Tomta er opparbeidet med plenareal, busker og diverse annen beplantning. Gruset adkomst. Parkering i gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 680 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	04.03.2019	Moen Takst AS	Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom
tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke
bygningssakkyndiges ansvar.
Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen
bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

EGNE FORUTSETNINGER:
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befari Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommunekart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert fra bakkenivå

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250045

Selger 1 navn
Live Norevik

Gateadresse
Vidnesveien 294

Poststed	Postnr
SKIPTVET	1816

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det luktet vondt før, men vi fikk det utredet av fagfolk som flyttet septiktanken ut. Da ble lukten borte.

Document reference: 292250045

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi måtte bytte kjellerdøra fordi det kom vann inn der under været Hans. Nå kommer det ikke vann inn lenger. Også satt inn automatiske vifter og tørkemaskiner. I tilegg er det lagt varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus. Men vi har tettet alle innganger og ikke sett mus innendørs siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stegen elektro har utført elsjekk i 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250045

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt takstmann med tilstandsvurderinger

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250045

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292250045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Live Norevik	2ec2be19be04b2a4683c1 f2eb608354764ad379a	10.06.2025 08:24:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250045

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

SKIPTVET KOMMUNE

Gf-Anlegg Gjermund Frorud As

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Ref.:QGDWGG- Skjemanr.:705167	20/593 - 7 / OYVTHO	27.04.2022

Søknad om ferdigattest

Gjelder:	*Utslippstillatelse med innplassering av Biovac FD 5N GRP.*
Byggested:	*Gnr. 11/7*
Tiltakshaver:	*Bjørn Erik Roberg, Vidnesveien 294, 1816 Skiptvet*
Ansvarlig søker:	*GF Anlegg AS*

Det gis herved ferdigattest for dette minirenseanlegget.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har besørget sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Minirenseanlegget må ikke tas i bruk til annet formål eller annet omfang enn det tillatelsen fastsetter. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. En klage må begrunnes, og sendes kommunen senest innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

Hilsen

Øyvind Thømt
Virksomhetsleder PLT
Skiptvet kommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vi ber om at du benytter følgende lenke for å svare på dette brevet:
https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/941962726

Postadresse
Postboks 115
1806 Skiptvet

Besøksadresse
Storveien 24
1816 Skiptvet

Telefon
+47 69 80 60 00
Telefaks
+47 69 80 60 25

E-post:
postmottak@skiptvet.kommune.no
Internett:
www.skiptvet.kommune.no

Bankkont:.
1100.45.00050
Org.nr.:
941 962 726

Mottakere:
Gf-Anlegg Gjermund Frorud As

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 7	**Kommune:**	3116	Skiptvet
Adresse:				
Veiadresse:	Vidnesveien 294, gatenr 1605 1816 Skiptvet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Vidnes Skiptvet
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2030601	Skiptvet

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sydvang	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.02.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 346,8 kvm	**Skyld:**	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3116/11/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3116/11/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.2019	Berørt	3116/11/5	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2019	Berørt	3116/11/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.2019	Berørt	3116/11/5	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2019	Berørt	3116/11/7	0,0
			Berørt	3116/11/9	0,0
			Berørt	3116/11/13	0,0
			Berørt	3116/11/16	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.2019	Berørt	3116/11/7	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2019	Berørt	3116/11/13	0,0
Sammenslåing	Forretning:	01.12.1977	Avgiver	0127/11/14	-185,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/11/7	185,0
Skylddeling	Forretning:	12.09.1977	Avgiver	3116/11/7	-809,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/11/16	809,0
Skylddeling	Forretning:	05.09.1977	Avgiver	3116/11/7	-321,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/11/15	321,0
Skylddeling	Forretning:	22.02.1974	Avgiver	3116/11/7	-1 031,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/11/13	1 031,0
Skylddeling	Forretning:	13.02.1943	Avgiver	3116/11/5	-2 350,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/11/7	2 350,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vidnesveien 294	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	147589581			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147589603			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



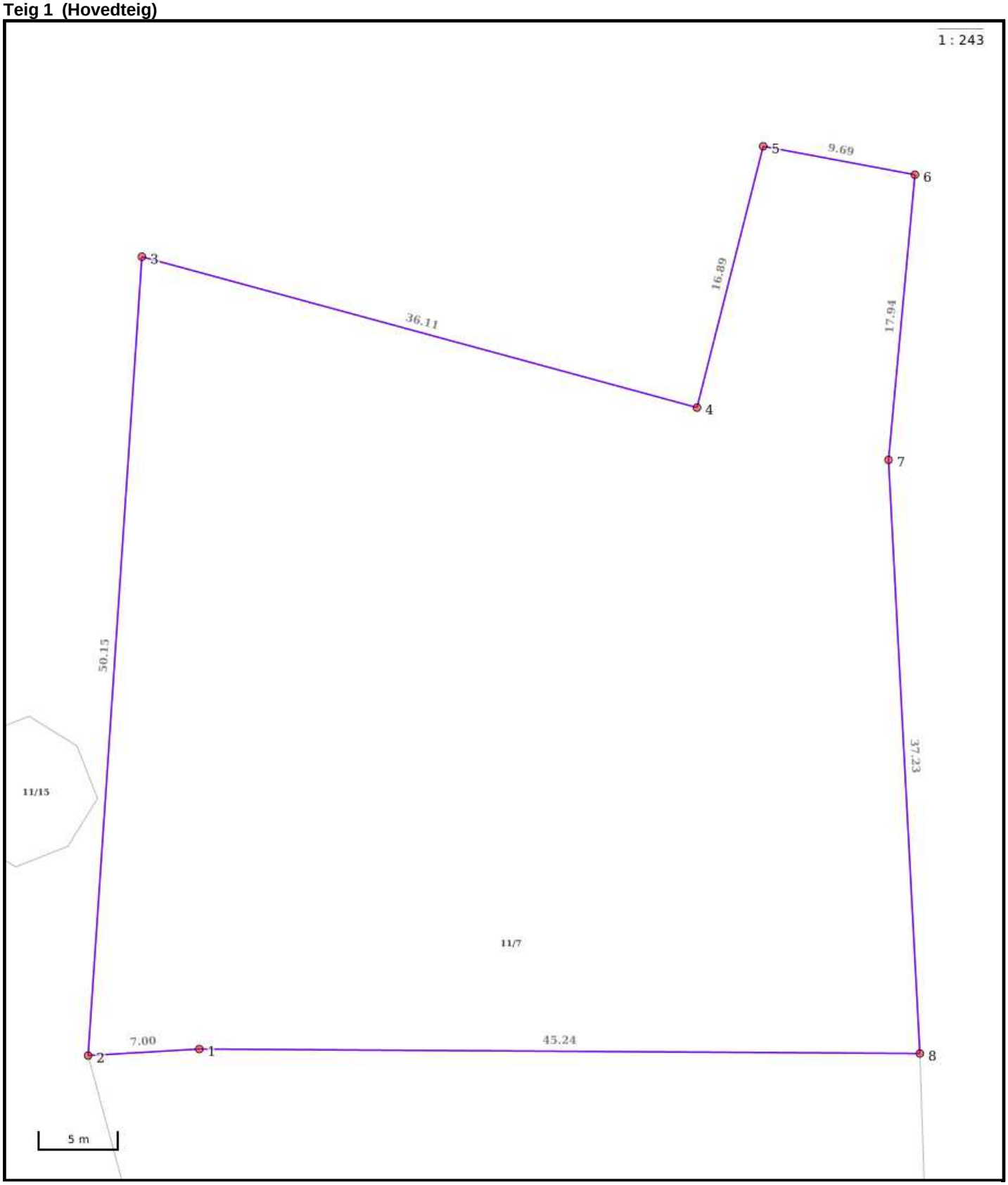
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 346,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 462,25	623 279,40	7,00m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 591 461,21	623 272,48	50,15m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 591 511,34	623 271,34	36,11m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 591 505,07	623 306,90	16,89m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 591 521,75	623 309,57	9,69m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 591 520,83	623 319,21	17,94m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 591 502,89	623 319,17	37,23m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 591 466,04	623 324,48	45,24m	Scannet fra kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vidnesveien 294

SKOLER

Kirkelund skole (5-10 kl.) 307 elever, 15 klasser	4 min 3.3 km
Vestgård skole (1-4 kl.) 186 elever, 10 klasser	7 min 4.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	19 min 16.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	26 min 27.5 km

SPORT

Vidnes balløkke	19 min
Kirkelund skole	5 min
Skiptvet Treningssenter	5 min
Fysioteket Treningssenter	19 min

VARER/TJENESTER

Askimtorget	19 min
Morenen Kjøpesenter	23 min
Vitusapotek Skiptvet	5 min
Askim Vinmonopol	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bedehuset Linje 405	1 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	18 min 17.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

BARNEHAGER

Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 4.3 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 4.4 km
Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	12 min 11.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skiptvet	5 min
Kiwi Skiptvet	6 min

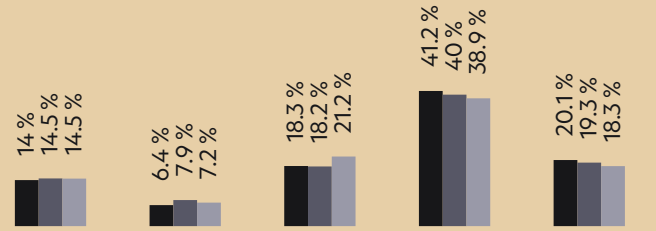
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

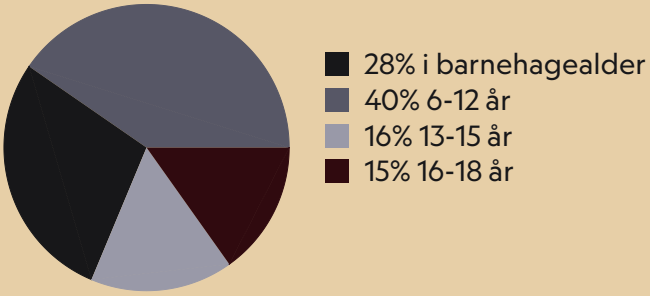
Rema 1000 Skiptvet	5 min
Kiwi Skiptvet	6 min

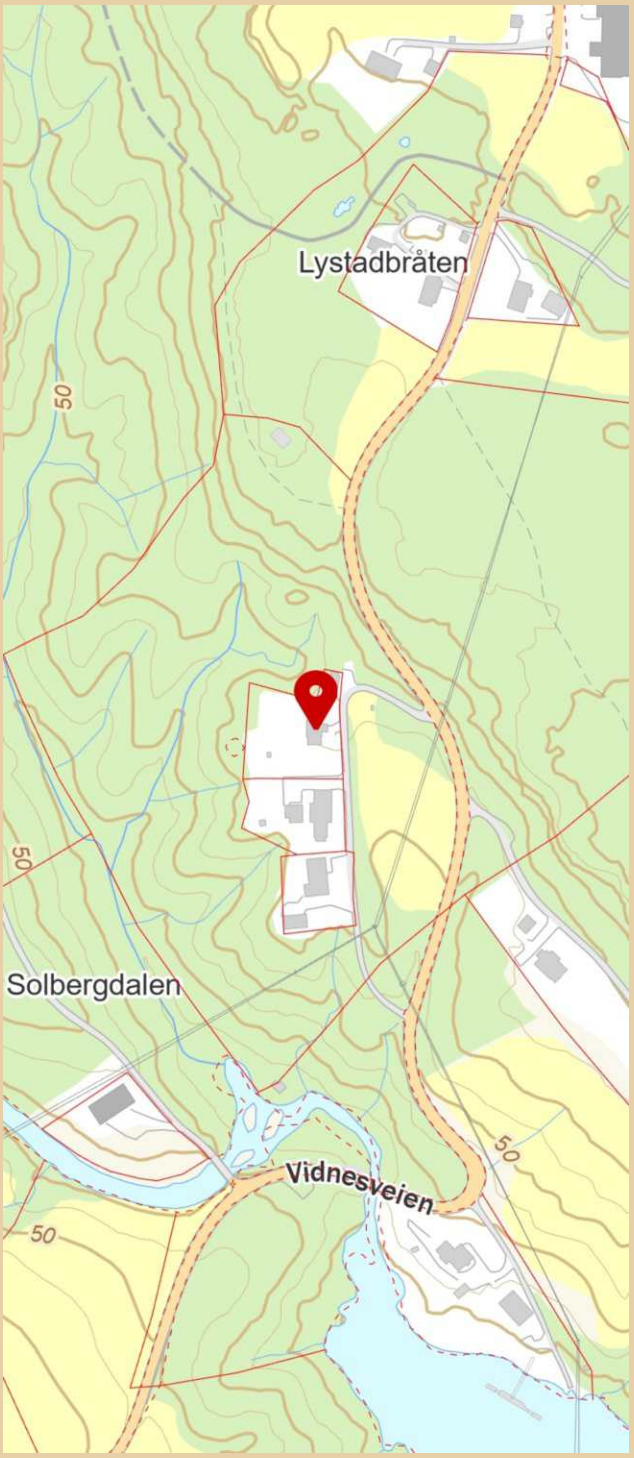
ALDERSFORDELING



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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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:
Vidnesveien 294, 1816 Skiptvet
Gnr. 11, Bnr. 7, Skiptvet kommune.

Oppdragsnummer:
292250045

Meglerforetak: Privatmegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 922 22 243

E-post: pal.engum.jorgensen@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.
