PRIVATMEGLEREN

MOEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Moen 7 , 1816 SKIPTVET
SKIPTVET kommune
gnr. 16, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13975-2762 **Referansenummer:** OW7190

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

G
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

MOEN TAKST

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1971, og tilbygget/ombygget i 2010. Dels fundamentering i lettklinkerblokker og dels betong. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er fra 2010. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2010 og 2019.

Hytta fremstår med en normal standard på innredning og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2010, og har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Bad med tregulv og panel, servantinnredning og speilskap, dusjkabinett og Cinderella forbrenningstoalett av type Classic.

Hytta fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer. Det er gjort store utbedringer/oppgraderinger på hytta de siste årene som er godt dokumentert på boligmappa.no. Fremstår i all hovedsak som velholdt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på ca. 70 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord. Plantekasser rundt deler av terrassen. Det er montert Paviljong (12 m²) med valmet tak og vegger i aluminium, med skyvbare vegger i polykarbonat. Det er lagt opp strøm med mulighet for varmeelemt i rommet.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.
Innvendig har hytta malte dører.
- Mye innvendig oppussing de siste år.

VÅTROM Gå til side

Bad med tregulv og panel, servantinnredning og speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstoalett av type Classic. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen fra rundt 2010, og har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Det er opplegg og plass til liten oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp, og er ført ut av vegg. Det er montert lys under overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2022.
Sikringsskap med automatiske sikringer.
El-kontroll utført i 2024.
Parabol (Allente/Canal Digital).
Mobilt bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1 718,7 m². Eiendommen er en kupert og skrånende tomt, hovedsaklig naturtomt med lyng, trær og fjell i dagen. Fin utsikt over Vestvannet (sidearm av Glomma). Parkering på felles parkeringsplass. Opparbeidet skogssti siste del, hvor det er etablert trapper o.l for lettere gange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

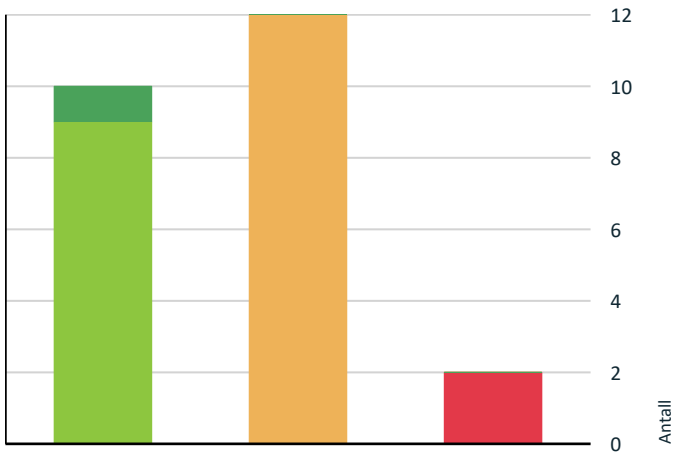
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Utvendig bod er ikke tegnet inn på tegning. Det foreligger heller ikke tegninger av tilbygg eller brukstillatelse over tilbygg fra 2010.

Sammendrag av boligens tilstand

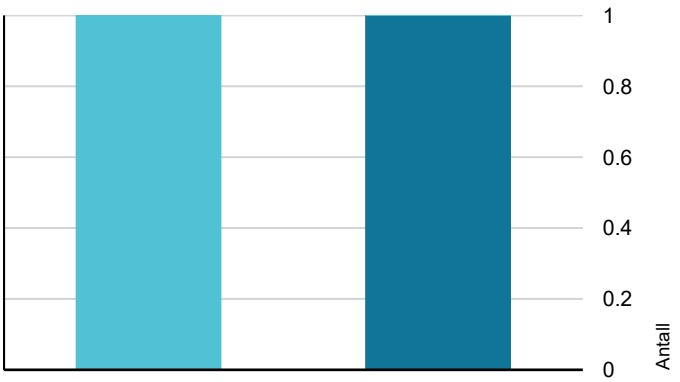
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger på tegning, men det er usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

	Oppussing/utbedring	Alle arbeider som er utført siden 2018 er godt dokumentert på boligmappa.no 2024: Oljet terrasse, montert utelampe, utført elkontroll, utbedret råteskade. 2023: Service Cinderella toalett, montert dusjkabinett, malt bad. 2022: Ny varmtvannstank. 2021: Tak på paviljong, utvendige trapper og maling av levegg og hyttevegg mot nabo. 2020: Div. nytt elektrisk som lamper, kontakter osv., paviljong, malt stue og kjøkken, plantekasser på terrassen. 2019: Malt fasade, malt stort og lite gjesterom. Utbedret fundamentering, bygget terrasse og fjernet peis. 2018: Nytt hyllesystem i hovedsoverom, solskjerming i stue, malt spisestue. Nye vinduer, utforing og panel i stue og utekran.
2010	Tilbygg/ombygging	Hytta ble tilbygget i 2010, og det ble gjort påkostninger i den opprinnelig delen i den forbindelse. Det ble lagt ny taktekking og det ble etablert kjøkken samt røropplegg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot. Taktekkkingen er fra 2010.
Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Byttet noe trekledning i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde og eksponering av vær/vind opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Åpen himling i hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Begrenset med lufting ned mot ender av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres, anbefalt 5 cm kontinuerlig spalte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2010 og 2019.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Flere av vinduenes karmer har synlig slitasje som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører.
Terrassedør med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Ved funksjonstesting av dører ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel.
- Påvist slitasje på terrassedør, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

- Enkelte dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 70 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord. Plantekasser rundt deler av terrassen. Det er montert Paviljong (12 m²) med valmet tak og vegger i aluminium, med skyvbare vegger i polykarbonat. Det er lagt opp strøm med mulighet for varmeelemt i rommet.
- Terrassen ble rehabilitert og utvidet i 2019

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

- Mindre del av terrassen har ikke rekkverk. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.
- Mye innvendig overflateoppussing de siste årene.
- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 25 mm i stue/kjøkken og 15 mm i soverom. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 10 mm i soverom.

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.

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Misfarging i trevirke og dels fuktig grunn under hytta. Misfarging kommer av at konstruksjon har vært utsatt for fuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med tregulv og panel, servantinnredning og speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstoalett av type Classic. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

Cinderella forbrenningstoalett er et moderne elektrisk forbrenningstoalett, der avfallsproduktene urin og ekskrementer forbrennes ved høy temperatur til en minimal askemengde.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Badet er ikke bygget som fullverdig våtrom, og tettesjikt/membran tilfredsstiller ikke dagens krav til våtsone. Det er gitt TG 3 basert på manglende sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Badet kan benyttes med tett dusjkabinett og forsiktig bruk, men det gis ingen garantier for fuktsikkerhet. For å lukke avviket må badet oppgraderes med riktig tettesjikt og utførelse. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2010, og har slette, lyse fronter og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Det er opplegg og plass til liten oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og platetopp, og er ført ut av vegg. Det er montert lys under overskap.
- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist stedvis enkel utførelse på rør under hytta. Hytta har kun sommervann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.
Elektrisk oppvarming med panelovner.
El-kontroll utført i 2024
- Diverse oppgraderinger og nyinstallasjoner de siste årene (dokumentasjon foreligger).
Parabol (Allente/Canal Digital).
Mobilt bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent - Ukjent før nåværende eiers eie. Foreligger samsvarserklæring på arbeider utført etter 2018.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført før 2018. Foreligger på arbeider etter dette. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Nei

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?
   Nei
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?
    Nei

Generell kommentar

TG 2 settes på bakgrunn av krav i NS 3600, det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført før 2018. Anlegget er gjennomgått via el-kontroll, og det er ikke ansett som nødvendig å gjøre tiltak, basert på opplysninger i denne.

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.

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
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
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Dels fundamentering i lettklinkerblokker og betong.
- I 2019, ble det utført store utbedringer/utskiftinger av fundamentering under hytta. Dette er dokumentert på boligmappa.no

TG 2 Terrengforhold

Skrånende og kupert tomt.

Tilstandsrapport

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

- Terrenget har ikke fall fra hytta, dette kan føre til unødig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt hytta vil ikke være enkelt uten å gjøre store inngrep i terrenget som består av fjell, dette vil ikke være ansett som økonomisk rasjonelt. Dog anbefalt at overfaltevann ledes mest mulig bort fra hytta. Uten tiltak kan vann samle seg nær/under bygningen, noe som øker risikoen for fuktskader

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat brønn (felles med naboeiendommer).
Ikke tilknyttet avløp.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Det er avvik:

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg).

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus på ca. 6 m². Plassert på Lecapilarer. Yttervegger er av lett bindingsverk, og er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon er av tre, type pulttak, og er tekket med plater. Bygningen har nøktern standard, og står ovenfor vedlikehold. Bygning har skjevheter og det er påvist råteskader.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

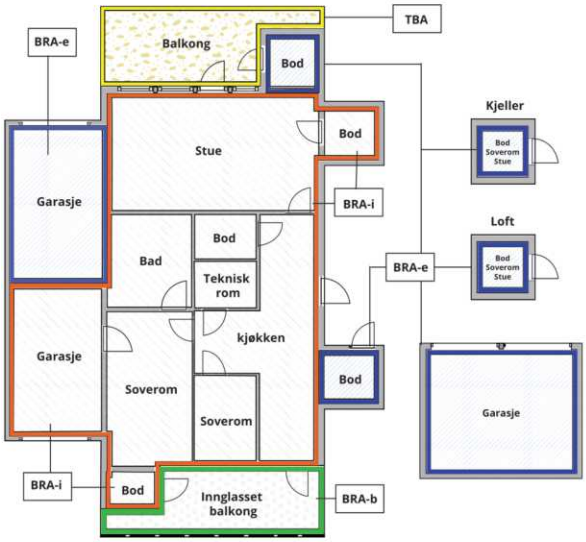
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	50	5		55	
SUM	**50**	**5**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom 3	Bod, Bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Utvendig bod er ikke tegnet inn på tegning. Det foreligger heller ikke tegninger av tilbygg eller brukstillatelse over tilbygg fra 2010.

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: 2024: Utført elkontroll, utbedret råteskade. Foreligger dokumentasjon.
2023: Service Cinderella toalett og montert dusjkabinett. Foreligger dokumentasjon.
2022: Ny varmtvannstank. Foreligger dokumentasjon.
2021: Tak på paviljong, utvendige trapper og maling av levegg og hyttevegg mot nabo. Foreligger dokumentasjon.
2020: Div. nytt elektrisk som lamper, kontakter osv. Foreligger dokumentasjon.
2019: Utbedret fundamentering, bygget terrasse og fjernet peis. Foreligger dokumentasjon
2018: Solskjerming i stue, malt spisestue. Nye vinduer, utforing og panel i stue og utekran. Foreligger dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	

SUM		**6**
SUM BRA	**6**	

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	54	1
Bod	0	6

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	16	102		0	1718.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Moen 7

Hjemmelshaver
Møller Thomas, Claussen Thomas Venger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt i nærheten av Glennetangen ved Glomma i Skiptvet. Området er fint opparbeidet. Ca. 12 km fra Skiptvet sentrum. I Skiptvet sentrum finnes matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo. Flere turmål i området, blant annet bronsealderrøyser og stor lavvo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Skogssti siste del.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn (sommervann), felles med naboeiendommer.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Gråvann til terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 1 718,7 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
875 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	27.02.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	07.03.2025		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger fra eier og boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	
2	04.04.2025	

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW7190

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250030

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Venger Claussen	Thomas Møller

Gateadresse
Moen 7

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6657680

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

Document reference: 292250030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2023 monterte Rørleggerservice Askim AS nytt dusjkabinett, blandebatteri og avløp. Som resultat av reklamasjon, installerte Høiax v/Andreas Petersen ny varmtvannsbereder i 2022. Dokumentasjon og bilder er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no.
Arbeid utført av	Rørleggerservice Askim AS

Filer

Faktura nr. 14991 fra Rørleggerservice Askim As.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Avløpsrør av plast med avløp av gråvann til grunn. Utettheter i rørene kan forekomme. Smykkebygg AS monterte utekran i 2018. Dokumentasjon og bilder er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no.
Arbeid utført av	Smykkebygg AS

Filer

2018-07-12 Nye vinduer, panel og rørlegger.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Radoni AS påviste råte- og fuktskader i yttervegg til utendørs hyttebod i 2024. Skader ble utbedret og ytterveggen tilbakestilt av snekker Anders Dahl jfr. beskrivelse i avsluttet forsikringssak. All dokumentasjon er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no. Mus har forekommet i utendørs hyttebod og blått uthus. Uthuset trenger vesentlig vedlikehold. Forrige eier fjernet maurtue under hytta før 2017 (ABS Skadekontroll).

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte og installasjon av innvendig og utvendig stikkontakter, lamper, dimmer og ledninger i 2020/2021. All dokumentasjon er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no.

Filer

Moen 7 - oversikt elektrikerarbeid per 27.05.2020.pdf

NELFO Samsvarserklæring_11761.pdf

Document reference: 292250030

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Alt malerarbeid innvendig og utvendig er gjennomført av eier. Dokumentasjon og bilder er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Snekker Anders Dahl har avrettet hytta ved å jekke den opp og støpe nye fundamenter helt fra grunnfjell, fjerne peis og pipe, tette tak og gulv, i tillegg til å bygge ny terrasse. Dette ble utført i 2019. Anders Dahl bygde også nytt tak til paviljong og trapp/ adkomst med repo i 2021. Paviljongen er oppført med egeninnsats av eier i 2020. I 2018 satte Smykkebygg AS inn nye vinduer på gjesterommene, i tillegg til å lage nye utforinger rundt stuevinduene. Dokumentasjon og bilder er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no. Forrige eier fikk utført arbeid med taktekking, nye takrenner og takshingel i ca. 2010 (Norent AS og A. W. Blikk og Vent AS). Påbygget hovedsoverom er fra ca. 2000 (ukjent hvem som har utført arbeidet).

Arbeid utført av: Anders Dahl

Filer

Anders Dahl - faktura_2021_10092.pdf
Anders Dahl - faktura_2021_10115.pdf
Beskrivelse av snekker Anders Dahl.pdf
Faktura snekker Anders Dahl.pdf
240919 - Anders Dahl - snekker faktura_2024_10180.pdf
2018-07-12 Nye vinduer, panel og rørlegger.pdf

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sommervann er innlagt i hytte og avløp er ikke godkjent av Skiptvet kommune.

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: I forbindelse med avdekket fukt- og råteskade i 2024, ble det laget en skaderapport av Radoni AS. Forebyggende tiltak jf. beskrivelse i rapporten er utført av fagperson og forsikringssaken er avsluttet. Dokumentasjon og bilder er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no.

Document reference: 292250030

Filer

240904 - Skaderapport 202404289 Claussen.pdf

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: 292250030

Tilleggskommentar

Terrassen ble oljebeiset av eier i 2024. Rakkestad Sogneselskap SA utførte service på forbrenningstoalettet og byttet pipehatt på avtrekkspipe i 2023. Dokumentasjon og bilder av utført arbeid er lastet opp og gjort tilgjengelig i Boligmappa.no.

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: 292250030

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Venger Claussen	dba821961519a02c9f31f512659f68d0fa2d2358	03.03.2025 19:41:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Møller	7f35c4315fdcf245e2ebcda241a890e4e11bfd3a	03.03.2025 19:44:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 292250030

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Moen 7

VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 2



DAGLIGVARE

Rema 1000 Skiptvet	16 min
Kiwi Skiptvet	17 min

AVSTAND TIL BYER

Askim	31 min
Sarpsborg	38 min
Fredrikstad	54 min
Oslo	1 t 16 min

AKTIVITETER

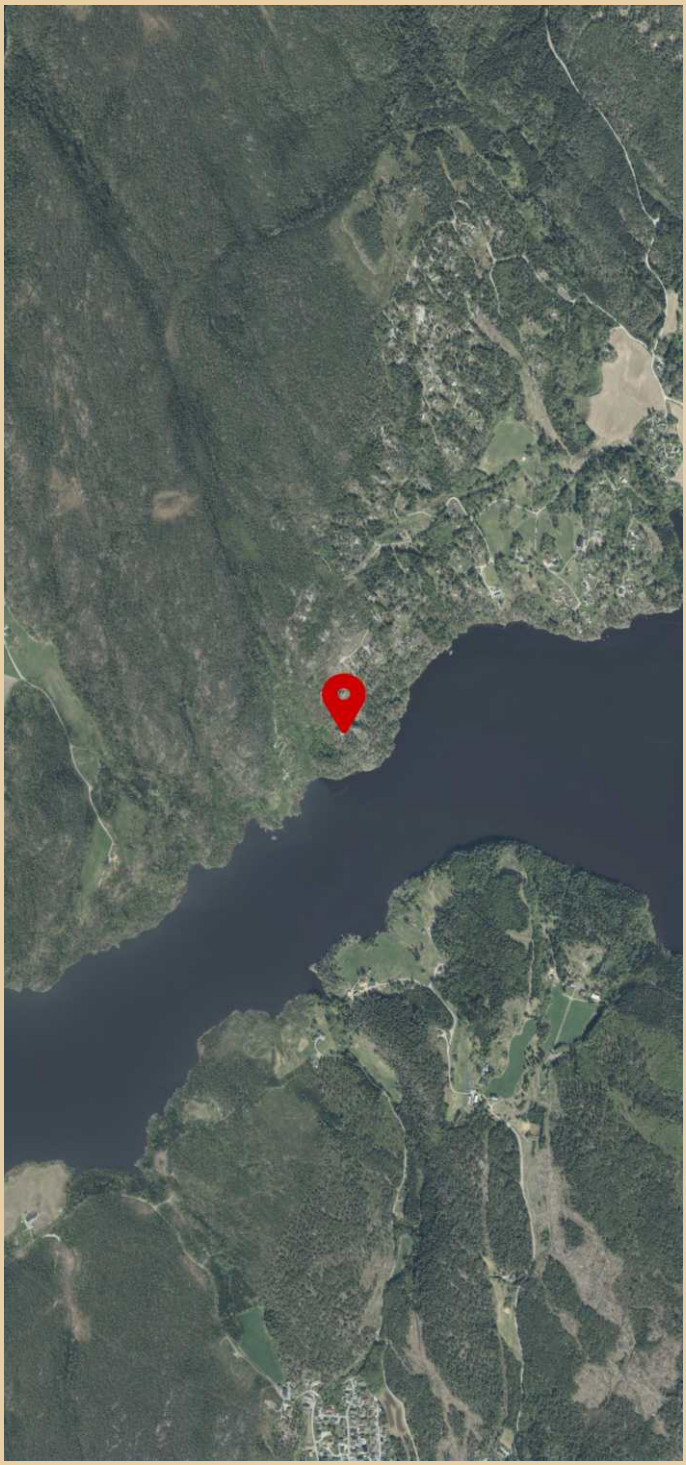
Mørk Golfklubb	28 min
Østfoldbadet	30 min
Askim Golfklubb	34 min
Askim ridesenter	34 min
Vidnes balløkke	11 min
Kirkelund skole	16 min
Voll balløkke	17 min
Voll tennisbane	17 min

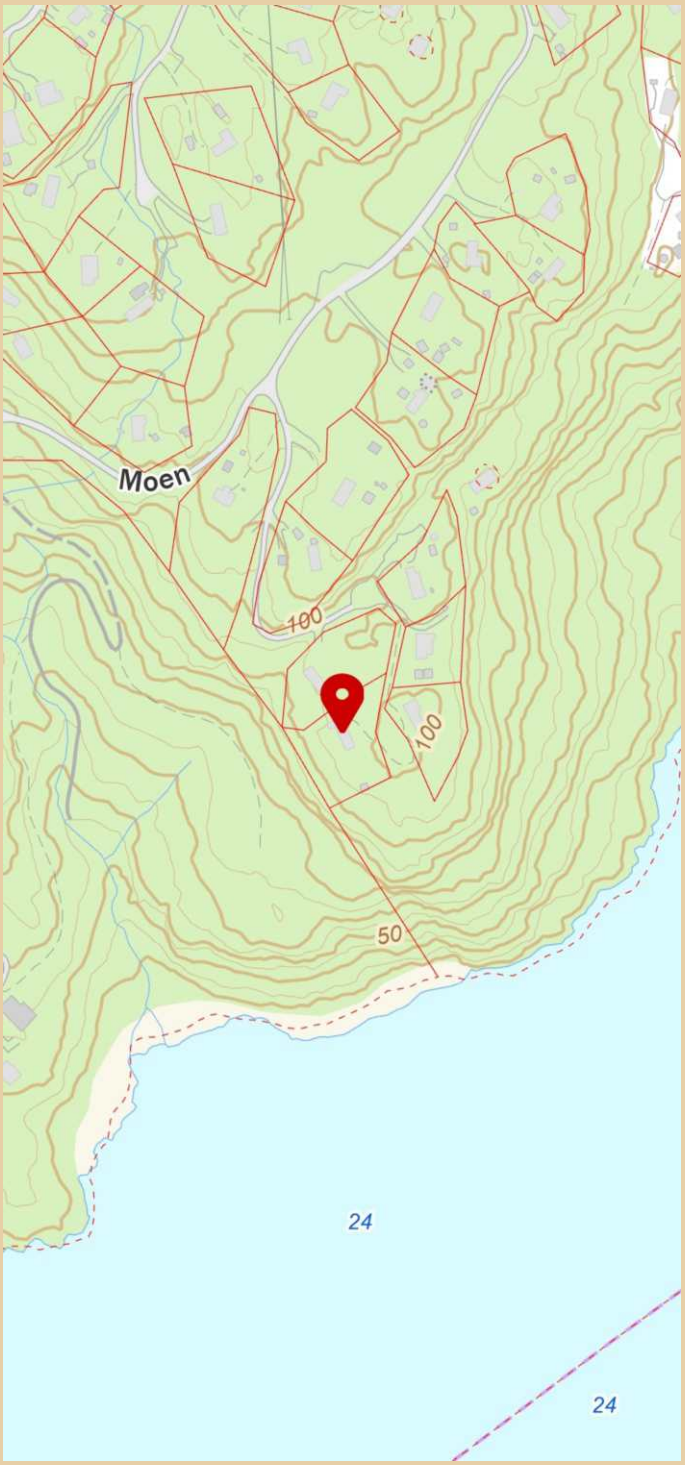
SPORT

Vidnes balløkke	11 min
Kirkelund skole	16 min
Skiptvet Treningssenter	17 min
Fysioteket Treningssenter	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	2 t 9 min
Askim stasjon Linje R22	30 min 24.5 km
Vidnes Linje 405	10 min 6 km
Berg Linje 405	12 min 6.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

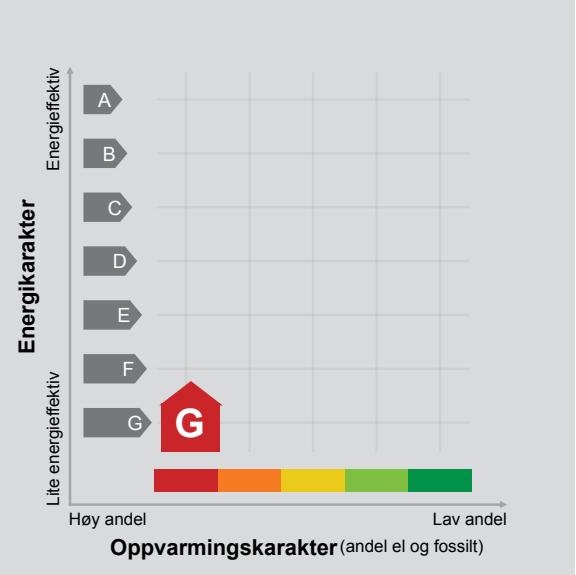




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Moen 7
Postnummer	1816
Sted	SKIPTVET
Kommunenavn	Skiptvet
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147571453
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92118
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

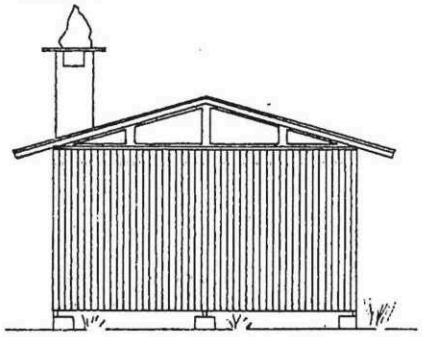
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

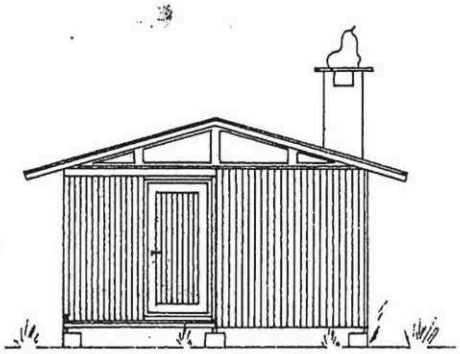
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

John Harald Höglund

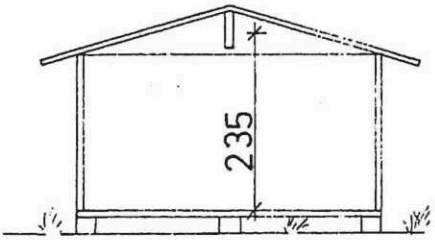
Dette er det nærmeste jeg kommer. Det er vinkelrett på grunnlag for å tegne etter. Bare ring hvis det er noe mer i den saken



GAVL



GAVL

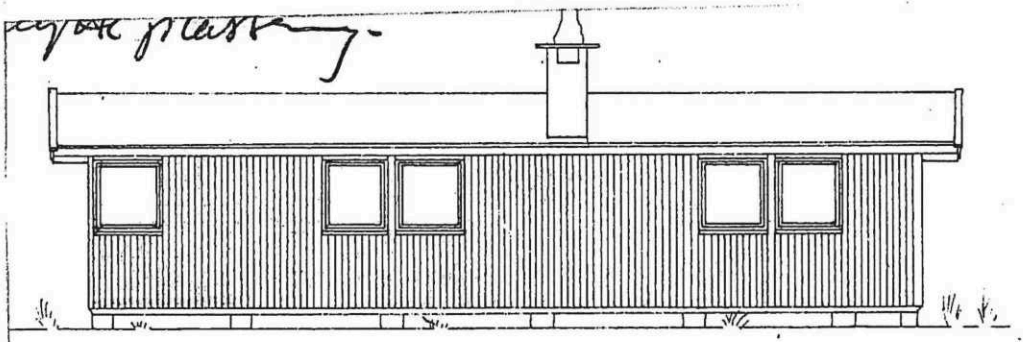


SNITT

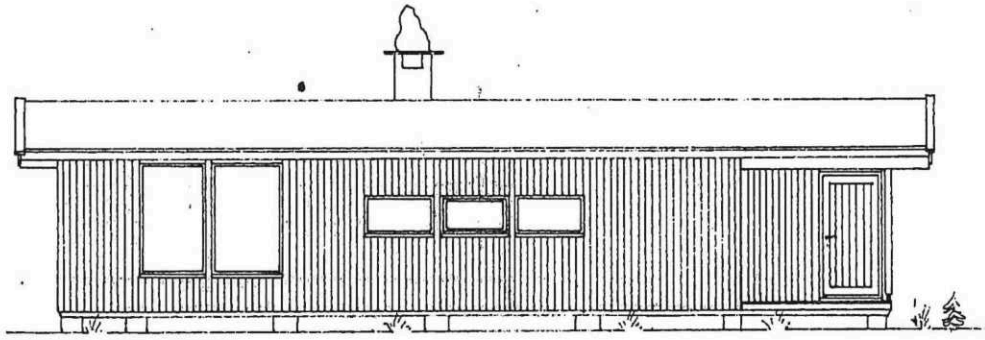
Bygningssjefen i Skiptvet
3/12-71

ESTOKK 1:100

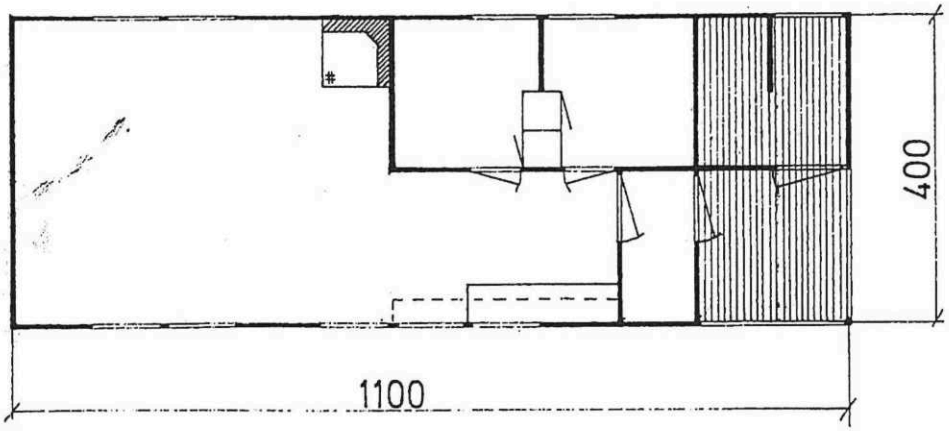
TRYBO 4·11	Målestokk	Tegn.	I. M.
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
PLAN, SNITT OG FASADER	Oslo 12/10-71		
	Erstattet av:		



FASADE



FASADE



PLAN, M

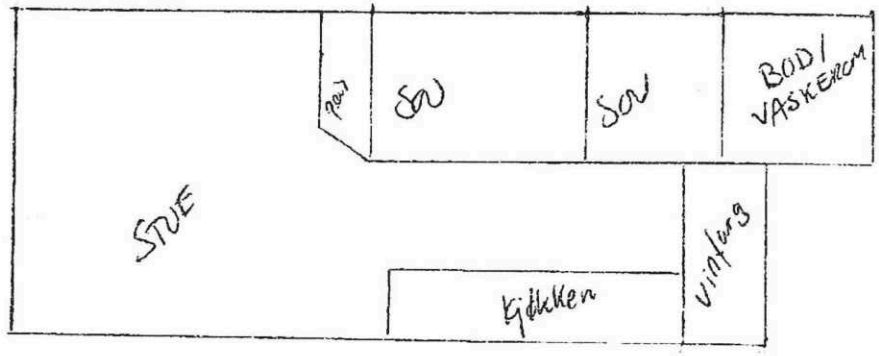
SENDE VERIFISERINGS RAPPORT

TID : 15/03/2001 08:40

DATO,TID	15/03 08:39
FAX NR./NAVN	23317995
VARIGHET	00:01:06
SIDE(R)	02
RES.	OK
MODUS	STANDARD ECM

tax Elin tossen, 69808497.

Tegninger på Hytte Trybo type ? fra ca 1969/70



Moen 7, Siri Figueiras,
Gnr. 16 bnr 102

På forhånd, Tusen takk.
ring meg hvis det er
noen spørsmål. 93203317

mvh
Siri Figueiras

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3116 - SKIPTVET
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 102

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.03.2025 kl. 13:07
Produsert av: Grethe Bogen - 0127 Skiptvet

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.11.1999
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 102	1 718,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170970	CLAUSSEN THOMAS VENGER		Fjordveien 75 1532 MOSS	1 / 2
Hjemmelshaver		190976	MØLLER THOMAS		Fjordveien 75 1532 MOSS	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6586276	622553		1 718,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3116 - 16/102 3015 - 16/102		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3015 - 16/102 0127 - 16/102		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	22.11.1999			

Grunneiendom fra feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0127 - 16/2/13	0
Mottaker	0127 - 16/102	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0127 - 16/2	−1 719
Mottaker	0127 - 16/102	1 719

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Moen	9010	7			Grunnkrets 0101 Vidnes Stemmekrets: 1 SKIPTVET	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn: 02030601 Skiptvet	
				6586282	622552	Postnr.område: 1816 SKIPTVET Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

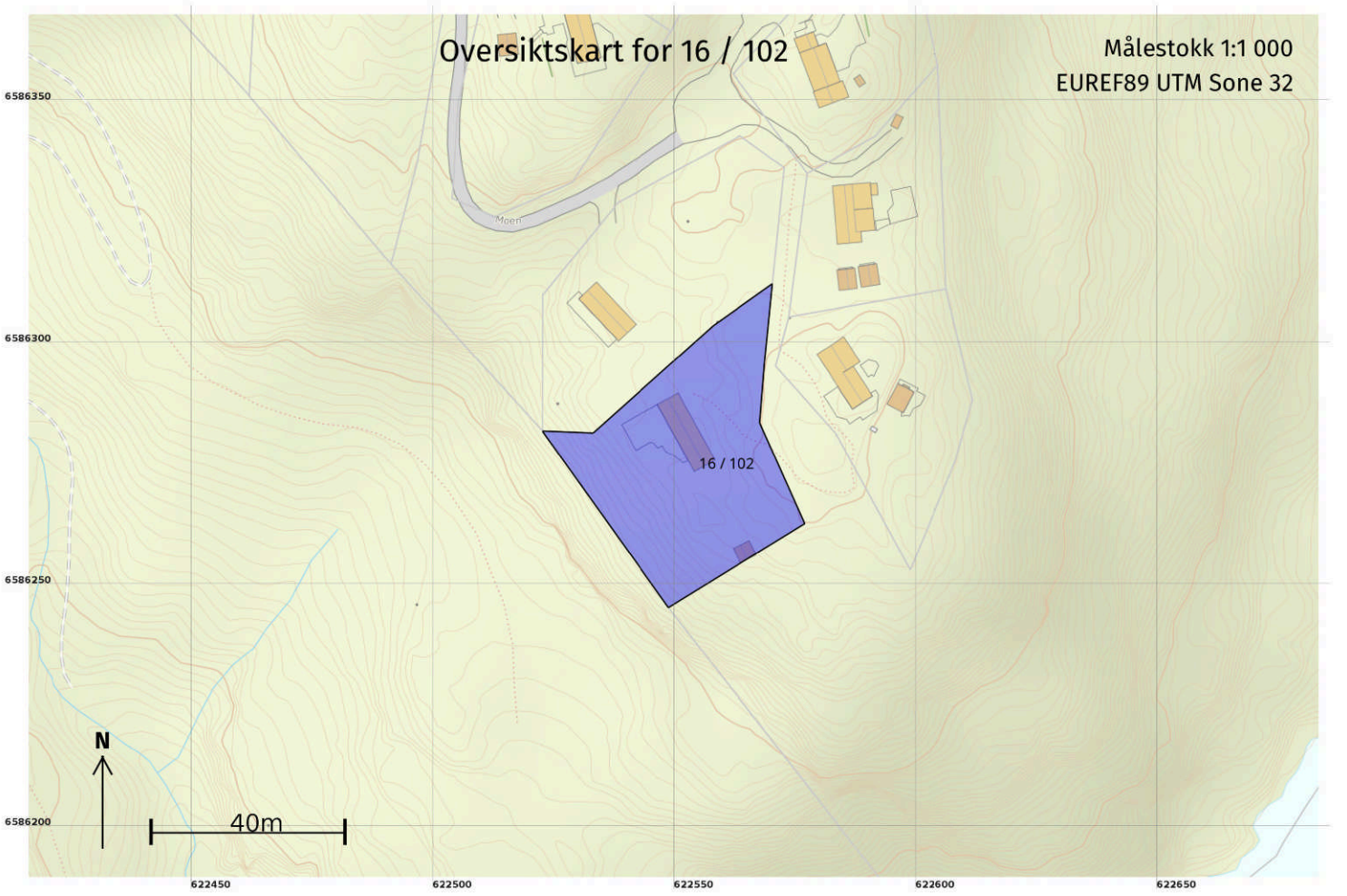
Bygningsnr:	147 571 453	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6586282 Øst: 622552	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

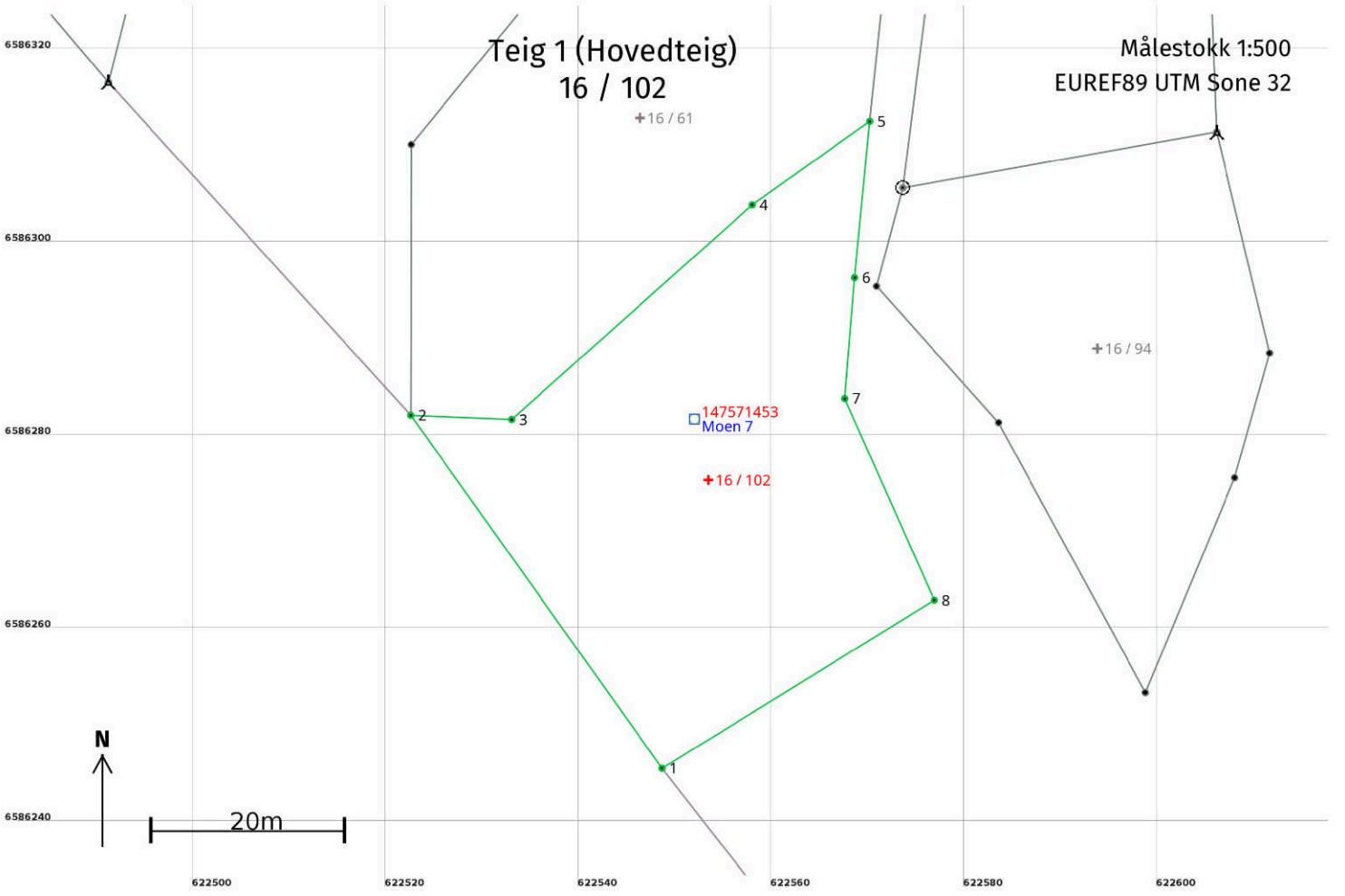
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9010 Moen 7	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	16/102

Oversiktskart for 16 / 102

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
16 / 102
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+16 / 61
+16 / 94
147571453
Moen 7
+16 / 102
1
2
3
4
5
6
7
8
N
20m
6586320
6586300
6586280
6586260
6586240
622500
622520
622540
622560
622580
622600

Areal og koordinater

Areal: 1 718,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6586276 **Øst:** 622553

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6586245,85	622548,67	44,88	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6586282,39	622522,62	10,47	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	6586281,95	622533,08	33,39	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	6586304,16	622558,01	14,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	6586312,81	622570,19	16,27	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	6586296,62	622568,62	12,55	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	6586284,11	622567,60	22,83	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	6586263,25	622576,88	33,14	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

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

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	**Gårdsnr.**	16	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Moen 7, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Thomas Venger Claussen og Thomas Møller								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser		x

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

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

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

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

1802 Tilknytning til vei

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Vannmåler	Ja:	Nei: X

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr 0,00 pr. 27.02.2025

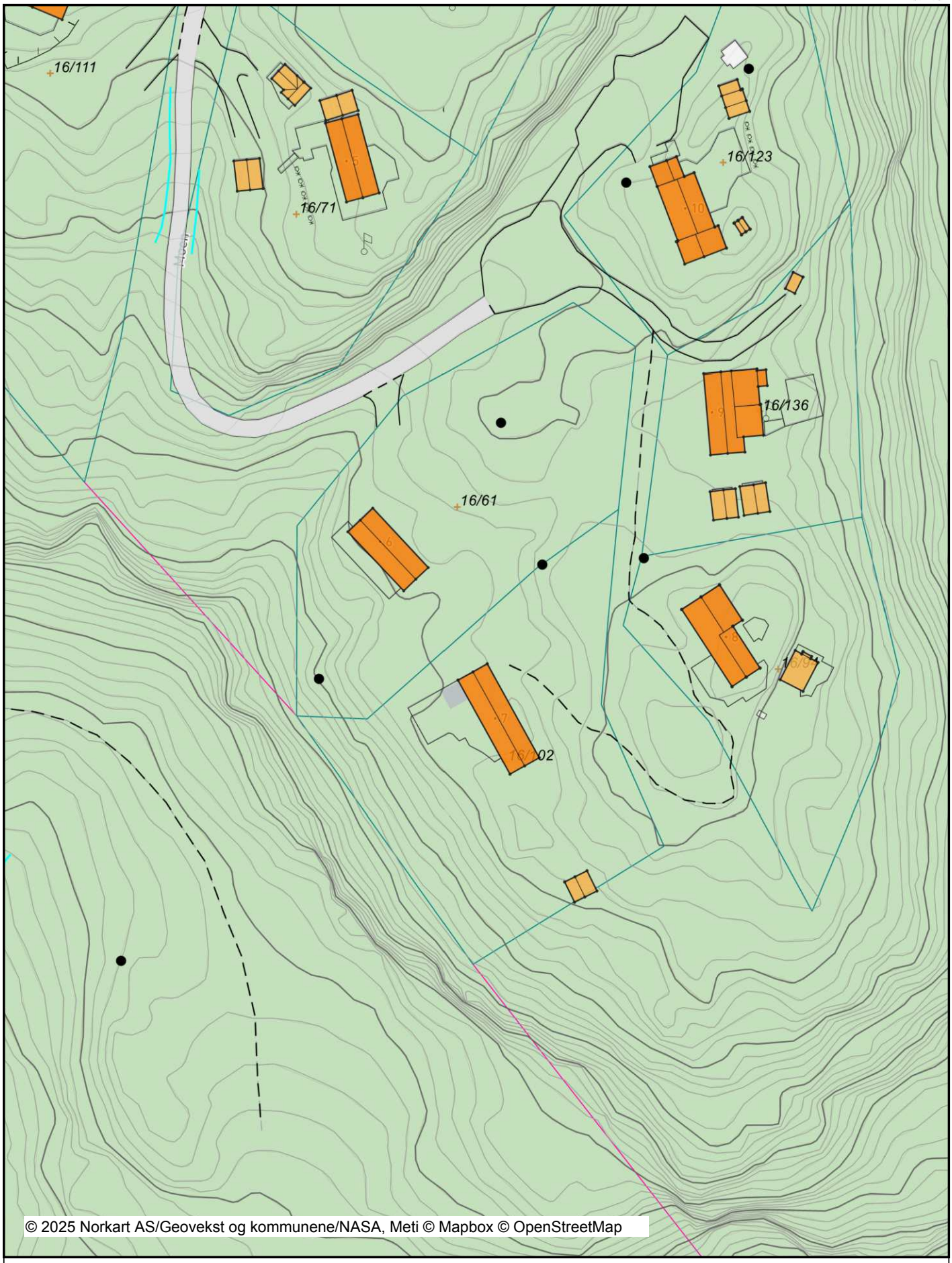
2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		x

Kommentar til hele ordren:

Utskrift fra Norkart AS kartklient

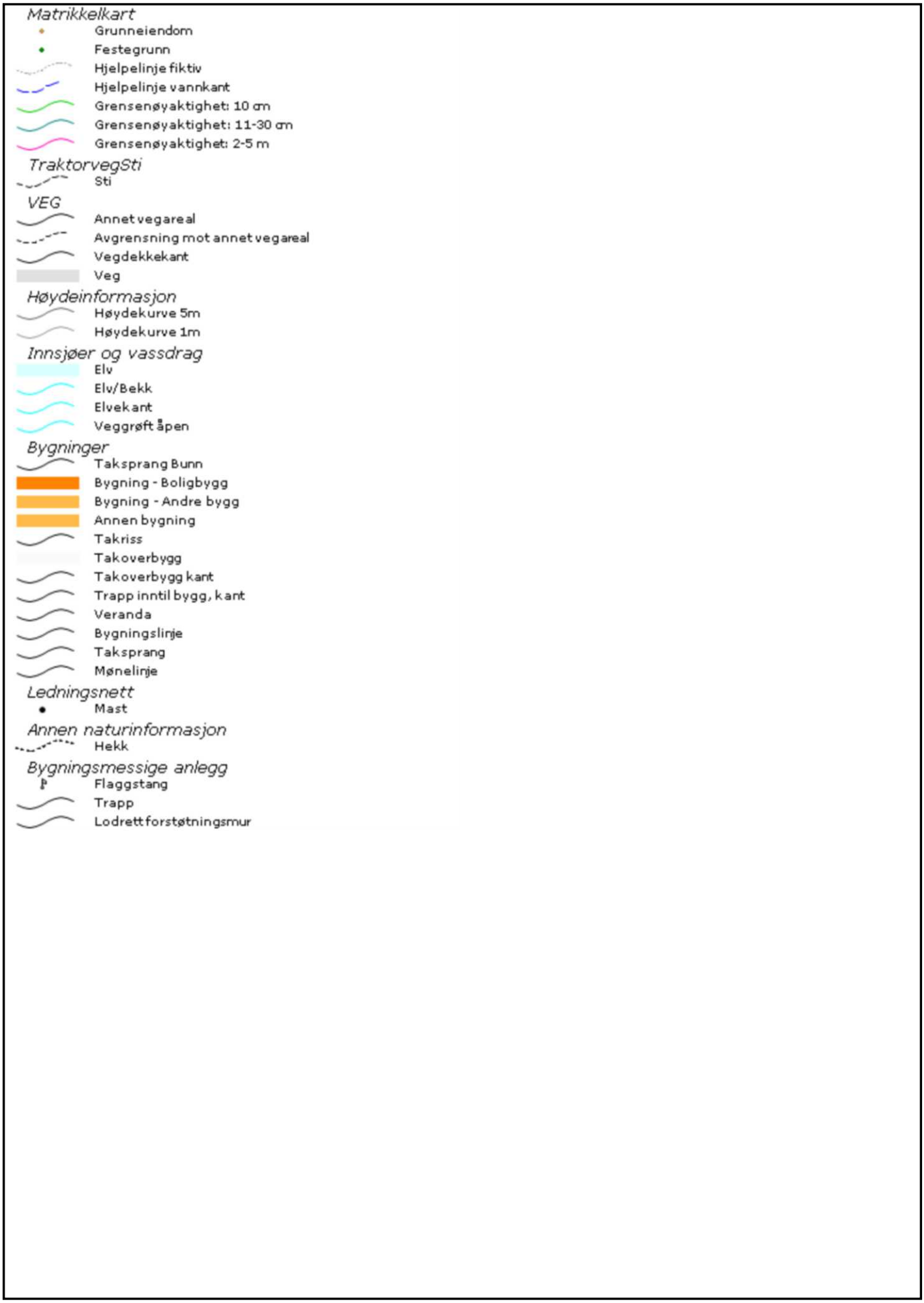
Dato: 27.02.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



MOEN VEL

Årsregnskap 2024

Resultatregnskap

Inntekter:

Velavgift Moen 2024		10 700,00
Velavgift vei - Åleskjær		250,00
Sum inntekter	kr	**10 950,00**

Driftskostnader:

Årsmøteutgifter / dugnad		422,00
Utbedring av vei jfr. årsmøtevedtak		9 349,80
Blomster		520,00
Sum kostnader		**10 291,80**
Årsresultat	kr	**658,20**

BALANSE

Inngående saldo 01.01.2024	kr	15 303,68
Årsresultat		658,20
Gjeld: Velavgift Moen 2025 - forhåndsbetalt		900,00
Sum på konto pr. 31.12.2024 (utgående saldo)	kr	**16 861,88**

Oslo, 02.03.2025

Thomas Møller
kasserer (sign)

Referat fra årsmøte i Moen vel

Lørdag den 18. mai 2024, kl. 11:00

Følgende hytter var representert; nr. 1, 4, 7, 9, 10, 11, 15, 16, 18 og 19

Godkjenning av innkalling

- Innkallingen ble godkjent.

Økonomi

- Årsresultat for 2023 endte med et overskudd på kr 6.067,80,-.
- Ved årsskiftet hadde Moen vel kr 15.303,68 innestående på konto.
- Etter innkreving av årets velavgift, har Moen vel per dags dato kr 26.753,68 innestående på konto.

Årsavgift

- Det ble vedtatt å fastholde årsavgiften for hytteeiere på kr 500,- for 2025.
- For andre enn hytteeierne, ble det pga. ekstraordinært vedlikehold av veien de siste årene vedtatt å øke veiavgiften til kr 400,- fra 2025.

Valg

- Leder: Morten Ruteig – formann (2023 – 25) – IKKE PÅ VALG
- Kasserer: Thomas Møller – valgt for to nye år (2024 – 26)
- Vannkontakt: Åge Rettvin – valgt for to nye år (2024 – 26)
- Vannkontakt: Morten Ruteig – valgt for to nye år (2024 – 26)

Dugnad

- Budsjett på opptil kr 10.000,-
- P-plassen
    - Fjerne ugress – Morten er ansvarlig.
    - Beise benker – Nina er ansvarlig.
        - Siw Anita kjøper inn 3 stk. beis + pensler, slik at Nina kan sette i gang arbeidet når hun ønsker. Alle er velkomne til å hjelpe til.
    - Undersøke med kommunen om de kan bidra økonomisk til oppføring av en gapahuk/ lavvo – Øyvind er ansvarlig.
- Drenering
    - Grøftegraving ned til Moen 1 og nedre Moen.
    - Lokalisere og grave frem overvannsrør ved Moen 11
        - Morten sjekker om Ole kan bistå med minigraver.
        - Jostein og Rune Kristian bistår med sin kunnskap om lokale forhold.
- Veiutbedring
    - Jostein og Rune Kristian koordinerer asfaltering i bakken til nedre Moen.
- Kantklippen av gress
    - Jostein vurderer om klipper skal tas med til dugnad. Drivstoff dekkes av velet.

Tidspunkt for dugnad på Moen vel er lørdag 31. august, kl. 11:00.
Tidspunkt for dugnad i Skaar fellesvel er lørdag 26. oktober, tid ikke satt.

Innkommende saker

- Ingen saker

Eventuelt

- Formann orienterte om fremdriften på utbedring av fellesanlegget for sommervannet:
  ➔ Østfold Brønnboring har vurdert at dagens to brønnhull er tilstrekkelig for vann til fellesvelet. Ny vannledning er kjøpt inn og skal legges til Øvre Skjerpet i løpet av sommeren. Dette vil forhåpentligvis gi høyere trykk og mer stabil vanntilførsel.

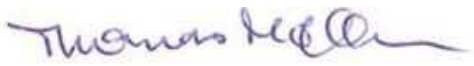
- Det ble kommentert at det ofte kommer støy fra Åleskjær pga. lek med motorisert kjøretøy. Til tider kan dette i tillegg avløses av både motorsag og andre støyende 4-hjulinger.
  ➔ Med henvisning til *Lov om helligdager og helligdagsfred,* bes det om at beboerne på Åleskjær spesielt og hytteeiere generelt holder støyende aktivitet på et minimum på søndager og helligdager.

- Det ble stilt spørsmål om muligheten for felles container til bortkjøring av avfall.
  ➔ P.t. har ikke velet økonomiske midler til dette. Men dersom man skal kjøre bort eget avfall og har ledig kapasitet som man vil tilby andre, kan dette meldes i velets gruppe på Facebook: https://www.facebook.com/groups/1740355316410594

- Det er observert uvedkommende med en mistenkelig oppførsel på nattestid i Moen vel. Alle oppfordres til å være oppmerksomme og melde fra til formann dersom dette skjer.
  ➔ Har man forslag til hvordan f.eks. video-overvåkning kan foregå på lovlig vis, kan forslag til tiltak meldes Skaar fellesvel.

- Det ble stilt spørsmål om én av glass-containerne ved returstasjonen kan erstattes med en til papp/papir.
  ➔ Morten tar med forslaget videre til rett instans.

Nedre Moen, 18.05.2024



MOEN VEL

Årsregnskap 2023

Resultatregnskap

Inntekter:

Velavgift Moen 2023		8 600,00
Velavgift vei - Åleskjær		250,00
Sum inntekter	kr	**8 850,00**

Driftskostnader:

Årsmøteutgifter / dugnad		1 167,20
Utbedring av vei jfr. årsmøtevedtak		1 615,00
Sum kostnader		**2 782,20**
Årsresultat	kr	**6 067,80**

BALANSE

Inngående saldo 01.01.2023	kr	9 235,88
Årsresultat		6 067,80
Sum på konto pr. 31.12.2023 (utgående saldo)	kr	**15 303,68**

Oslo, 31.01.2024

Thomas Møller
kasserer (sign)

Moen 7: Inventarliste

STUE

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
- Spisebord og stoler - Trekiste - Vegghengt glasskap - Sofa	- TV - Svart vegglampe - Glassbord - Skjenk - Tepper

KJØKKEN

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
- Glass, tallerkner, kjeler og annet kjøkkenutstyr - Kombi kjøle- og fryseskap - Mikrobølgeovn	- Bredbånd-router for simkort - Kjøleskap i utebod

MASTER SOVEROM

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
- Dobbeltseng - Speil - Vegghengte leselamper - vegghyller	- Nattbord - Mspa oppblåsbart boblebad

SOVEROM M/KØYESENG

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
- Vegghengte lamper	- Løs hylle

SOVEROM M/DOBBELTSENG

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges

- Vegghengt lampe - Liten trapp - Oppbevaringskasser i tre	- Løs hylle

UTENDØRS

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
- Stort spisebord - 4 utestoler - 2 grå solsenger	- Utendørs sofagruppe med stoler og bord - Grill - Vannspeil i corten-stål - Metallurner ved trapp - Pidestall i smijern - Solseng - Pasaroll med fot

BLÅ UTEBOD

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
- Alt innhold følger med	-

FØLGER MED HYTTA	FØLGER IKKE MED - men kan vurderes å selges
-	-

Kartverket

PRIVATMEGLEREN INDRE ØSTFOLD
RÅDHUSGATA 7A
1830 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Mjørud 292250030
Vår referanse: 3692635/25877611
Bestilling: C3 2025-03-05 (7) 11

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306227	3	26.11.1969	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3116 SKIPTVET	16	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/306227/3
Uthentet 2025-03-05 10:03

Stpl kr 110.-

Avskrift av dokument nr 6227/69 -
Tune [illegible] 26/11

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Partene og tomten.

Kaare Kjernsbekk som grunneier fester herved bort til

Gerd Sigrund og Leif Ø Lindstad

født den 2/3.33 19 , adresse 28/12.31 Opsaltoppen 12 A,Oslo 6

en del av eiendommen «Skaar», g.nr. 16, b.nr. 2 i Skiptvedt til hyttetomt, utparsellerings-kartets nr. 13 Moen Hyttefelt

Tomten er 1704 m² stor. Arealet og grensene er i overensstemmelse med målebrevet. Målebrev utstedt den 6/10 1969, er tinglyst den 26/11 1969. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festeavgiften – dens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 426,- , beregnet etter 5 % om året etter en grunnpris stor kr. 5.00 pr. m². For opparbeidet hovedvei frem til feltet, avsatt grunn til andre veier, felles strand og dypbrønnsanlegg er det betalt en gang for alle et beløp stort kr. .....

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert års 1. september, første gang fra den 15/9 1969 da festeren fikk rett til å disponere over tomten.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn hvert 10. år og ved hvert eierskifte. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid. Grunneieren forbeholder seg å kreve at det da legges til grunn en rentefot som står i samme forhold til Norges Banks diskonto som ved fastsettelsen av den rentesats som er benyttet i denne kontrakt. Norges Banks diskonto er for tiden ..... %.

Festeavgiften avrundes nedad til nærmeste hele krone.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett, hvorav én oppnevnes av grunneieren, én av festeren og én (formannen) av sorenskriveren i Tune i fall sorenskriveren selv ikke vil være voldgiftsrettens formann. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til retten deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Grunneieren forbeholder seg, til sikkerhet for festeavgiften, 1ste prioritets pant i den bebyggelse som føres opp på tomten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/306227/3
Uthentet 2025-03-05 10:03

§ 3.
Festetiden.

Festetiden skal være 99 år fra den 23/9 19 69

Ved utløpet av festetiden har festeren fortrinnsrett til å fornye festet, og grunneieren er berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid. Blir partene ikke enie om avgiften, fastsettes denne på det grunnlag som her er nevnt og forøvrig ved skjønn som bestemt i § 2, derunder også etter bestemmelsen i paragrafens tredje ledd.

Fornyes ikke festeretten, skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand; men grunneieren skal ha rett til å overta bebyggelsen etter dens verdi på denne tid. Det skal da tas hensyn til bebyggelsens alder og den stand den er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av verdien, blir denne å fastsette på det grunnlag som er bestemt om skjønn i § 2. Grunneieren kan avgjøre om bebyggelsen skal overtas etterat verdien er fastsatt.

§ 4.
Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 5.
Bruken av tomten.

Tomten må ikke utnyttes slik at det oppstår skade, fare eller ulempe for grunneierens omliggende eiendom. Med «omliggende eiendom» menes også bortfestede arealer.

Det er ikke tillatt å drive handel, håndverksvirksomhet, kafé eller lignende på tomten.

Det er bare tillatt å føre opp og innrede til én beboelseshytte på tomten.

All bebyggelse må godkjennes av bygningsrådet.

Eventuell inngjerding kan bare skje etter anmeldelse til og godkjennelse av bygningsrådet. Forøvrig gjelder reglene, derunder mot nabo, som bestemt i lov om grannegjerde av 5. mai 1961. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.

Trær og busker på tomten disponeres av festeren etter nærmere avtale med grunneieren. Festeren skal ikke foreta snauhogst, men bare fjerne skjemmende trær, tynne ut for å få lys og utsikt, eller rydde i forbindelse med beplantning m. v. Trær som måtte være blinket på overtagelsesdagen, disponeres bare av grunneieren.

§ 6.
Vei, vann og strand m. v.

Festeren har rett til nødvendig bruk av den hovedvei som grunneieren har opparbeidet frem til feltet. For vedlikehold av denne vei betaler festeren en årlig avgift stor kr. 70,-, som blir å innbetale sammen med festeavgiften. Vedlikeholdsavgiften skal kunne reguleres etter de samme retningslinjer som er fastsatt for festeavgiften, jfr. kontraktens § 2.

De forbindelsesveier som er avsatt, men ikke opparbeidet i det hele tatt, påligger det festeren etterhvert å opparbeide i den utstrekning dette ansees nødvendig eller ønskelig.

Etter alle veier skal også andre festere og pasellkjøpere under «Skaar» ha rett til å trafikkere i nødvendig utstrekning, men mot forholdsmessig deltagelse i alle utgifter. Grunneieren har for sin gjenværende eiendom, uten videre utgifter til opparbeidelse og

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/306227/3
Uthentet 2025-03-05 10:03

vedlikehold, rett til fri adgang og bruk av veiene i den utstrekning dette måtte trenges for eiendommens drift.

Festeren har rett til å hente eller lede vann til husholdningsbruk fra felles vanninntak, men mot forholdsmessig deltagelse i vedlikeholdet, jfr. vassdragsloven. Driften og vedlikeholdet av det felles vanninntak blir å administrere og forestå av festerne (brukerne) i fellesskap, uten ansvar for grunneieren.

Det er avsatt et felles friareal langs Glomma, med lik rett for alle festere og parsellkjøpere under «Skaar». Tilsvarende rettigheter gjelder også for avsatte parkeringsplasser. Grunneieren har ikke plikt til å opparbeide parkeringsplassene.

Mot samtykke fra bygningsrådet har ikke grunneieren noe å innvende mot at det blir satt opp felles brygge m. v., ei heller at det foretas fortøyning av båt for den enkelte, så lenge dette ikke generer andre i urimelig grad.

For bruken av grunneierens gjenværende eiendom forbeholder denne seg, mot nødvendig samtykke av bygningsrådet, rett til å sette opp båthus eller annen innretning til sikrelse og fremme av grunneierens og/eller brukerens adkomst til elven.

§ 7.
Vedlikehold. Skatter og avgifter m. v.

Ved overtagelsen av tomten overtar festeren alt vedlikehold og ethvert ansvar og annen risiko vedrørende tomtens benyttelse. Dette gjelder for hele festetiden.

Bebyggelse og inngjerding skal vedlikeholdes ordentlig. Grunneieren påtar seg ikke noe veivedlikehold for ikke bortfestede tomter.

Festeren utrer alle avgifter og skatter som måtte bli lagt på tomten og dens bebyggelse.

Tomten festes bort fri for pengeheftelser, men ellers med de heftelser som fremgår av panteregisteret.

Festeren kan ikke ekspropriere tomten.

§ 8.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, er grunneieren berettiget til for sitt krav, uten søksmål, å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Retten til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjon etter samme lovs § 111, frafalles.

Dersom festeren ellers vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 2, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på tomten, jfr. § 3, siste ledd.

§ 9.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til oppmåling, derunder bolting av tomten, til stempling og tinglysing, til anmerkning og ev. slettelse av heftelser og andre utlegg i denne forbindelse. Etter gjeldende regler for Skiptvedt er det konsesjonsplikt for et slikt leieforhold. Utgifter til konsesjon bæres av festeren. Festeren betaler lovlig meglerprovisjon til grunneierens advokat.

§ 10.
Voldgift.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 2. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i det vesentlige går i mot, skal bære alle omkostninger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/306227/3
Uthentet 2025-03-05 10:03

§ 11.
Spesielle vilkår.

De trær som står på tomten kan ikke hugges uten samtykke av grunneieren. Ved besiktigelse i forbindelse med hugging av trær på tomten har grunneieren rett til å beregne seg honorar for det. Festeren er pliktig til sammen med andre hytteeiere å opprette et vel som skal ta seg av felles opgaver, slik som renovasjon. e.t.c. som eventuelt kan bli pålagt av myndighetene.

Denne festekontrakt er opprettet i 2 like eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren beholder ett hver. Festerens eksemplar skal stemples og tinglyses.

Som grunneier:

«Skaar», Skiptvedt, den 23/9 1969

Kåre Kjernsbekk

Som fester:

skiptvet, den 23/9 1969

Leif Lindbekk Gerd Lindbekk

Det bekreftes at grunneieren har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år:

Asbjørn Sandbakken
Aslaug Kjernsbekk

Det bekreftes at festeren har skrevet under på kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 21 år:

Asbjørn Sandbakken
Aslaug Kjernsbekk

STANDARD BOKTRYKKERI

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:
Moen 7, 1816 Skiptvet
Gnr. 16, Bnr. 102, Skiptvet kommune.

Oppdragsnummer:
292250030

Meglerforetak: Privatmegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Martin Mjørud

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

E-post: martin.mjorud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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