PRIVATMEGLEREN

FAGERBAKKEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Fagerbakken 11 , 1813 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 53, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3367 **Eiendomsverdi ref nr:** RB7038

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

ENERGIMERKE

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

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

Norsk takst

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

MOEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1926. Eksakt oppbygning av grunnmursvegger er ikke kjent, mur/betong. Veggene har trekonstruksjon av reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type mansard tak. Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taktekkingen er fra 2001. Vinduer har rammer og karmer i tre. Vinduer har doble glass fra 1999.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med dels åpen løsning mot spisestue. Innredningen er fra 1999, type Drømme Kjøkken og har profilerte fronter i bjørk og benkeplater i bøk. Bad i boligens 2. etasje, bygget nytt i 1999. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, overhengende speil, belysning og veggskap, dusjhjørne samt badekar og toalett. Vaskerom i kjeller, med betong på gulv og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med eldre skapinnredning og vaskebenk i rustfritt stål. Bad fra 2013 i kjeller. Det er fliser på gulvet og i dusjen, ellers panel. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning, dusj samt toalett. Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med toalett samt enkel servant med overhengende speil. Kjølerom i kjeller, med panel på vegger. Innredet med hyller. Badstue fra 2013, tilknyttet bad i kjeller. Det er flislagte overflater på gulvet og panel på veggene. Rommet er innredet med badstuovn og benker i tre.

Boligen fremstår som velholdt, og i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på ca. 17 m², med tilgang fra stue og hage, vendt på syd/vest. Innglasset terrasse på ca. 9 m². Det er lagt skiferstein på gulv på terrassen, og rekkverk i pcv.

Steinsatt terrasse i hagen, vendt mot vest..

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: Tregulv. Fliser i bad.
Vegger: Panel. Fliser i bad.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Kjeller:
Gulv: Betong, fliser og laminat.
Vegger: Panel og pusset mur. Fliser i dusjen.
Himlinger: Panel.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Boligen har malte dører i tre. Opprinnelige skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens 2. etasje, bygget nytt i 1999. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, overhengende speil, belysning og veggskap. Dusjhjørnet er plassert i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinert armatur med bred hodedusj og håndholdt dusj. Videre er det montert badekar og toalett. Det er det lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom i kjeller, med betong på gulv og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med eldre skapinnredning og vaskebenk i rustfritt stål. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

Bad fra 2013 i kjeller. Det er fliser på gulvet og i dusjen, ellers panel. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Ellers er det montert dusj og toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med dels åpen løsning mot spisestue. Innredningen er fra 1999, type Drømme Kjøkken og har profilerte fronter i bjørk og benkeplater i bøk. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.
Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med toalett samt enkel servant med overhengende speil.

Kjølerom i kjeller, med panel på vegger. Innredet med hyller.

Badstue fra 2013, tilknyttet bad i kjeller. Det er flislagte overflater på gulvet og panel på veggene. Rommet er innredet med badstuovn og benker i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på badet i 2. etasje. Ellers er det radiatorovner.
Bergvarmepumpe med dobbeltmantlet bereder forsyner boligen med varme til vannbåren varme (gulv og radiatorovner) samt tappevann.

Beskrivelse av eiendommen

Annet:
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 752,7 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal, diverse beplanting og hekk. Parkering skjer i garasje samt på gårdsplassen som er gruset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer hovedsaklig med dagens bruk. Foreligger ikke tegninger over loftsetasjen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at innglasset terrasse er meldt inn til Indre Østfold kommune. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.
- Takhøyde i kjeller er målt til under 2 meter, noe som er under krav til byggteknisk forskrifts krav til takhøyde.

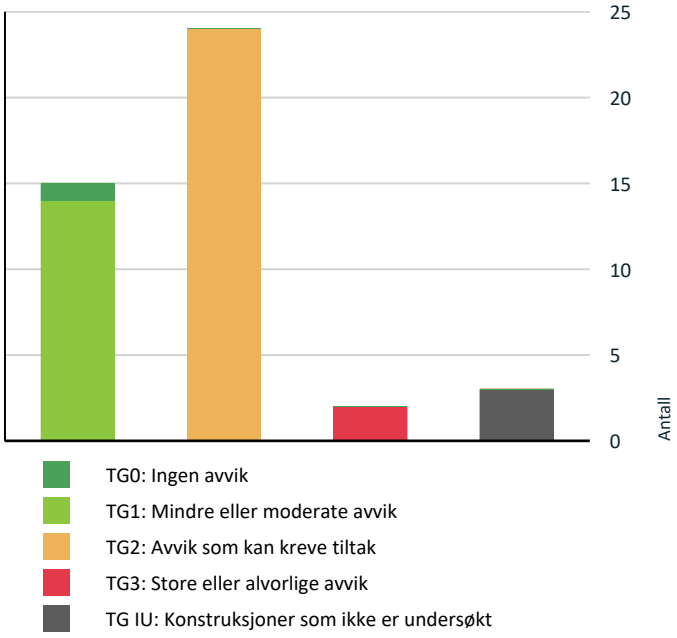
Det er gitt ferdigattest for sammenføyning av boenheter, fra to til én. Manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig vil ikke få betydning for ny eier (opplysninger fra kommunen)

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

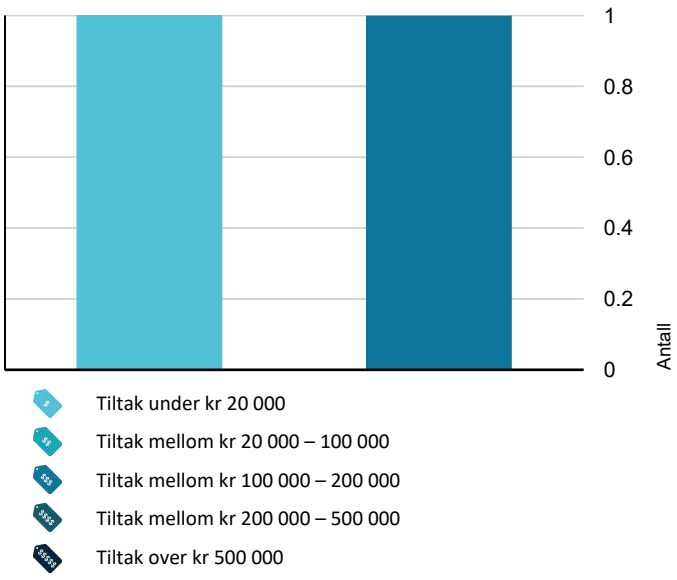
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

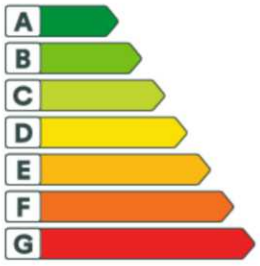
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Drenering
1999	Byttet vinduer og dører.
1999	Isolert (ca. 50 mm mineralull) og kledd om bolig.
1999	Nytt elektrisk opplegg.
1999	Nytt kjøkken.
1999	Nytt bad + nytt røropplegg.
1999	Innvendig oppussing (overflater, kjøkken, ildsted ect.).
2001	Ny taktekking
2013	Bad i kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra 2001.

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2001.
Piper er helbeslått med blikk over taket (ca. 10 år siden).

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Isolert med ca. 50 mm mineralull og kledd om boligen i 1999 (opplysninger fra eier).

Vegger er besiktiget fra bakkenivå, og det er fortatt stikprøvetakninger sammen med visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, samt noe råte i bordkledningen. Dette skyldes elde og langvarig eksponering for vær og vind.

- Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig for å drenere bort vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen, samt gi mulighet for uttørking fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje, tørkesprekker og noe råte. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket og konstruksjoner rundt.

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type mansard tak.
Tilgang til loft via gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsaken er ofte at det er for fuktig på loftet, fordi fuktig luft fra boligen stiger opp og kjøles ned. Det er ikke etablert dampsperre mot kaldt loft, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. En dampsperre har som funksjon å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kalde loftsrom, hvor den kan kondensere og forårsake fuktskader og muggvekst.

- Det er påvist noe fuktskjolder på gulv og himling rundt pipe, men det var ikke fuktig på befaringstidspunktet. Pipebeslaget ble byttet for ca. 10 år siden på grunn av vanninntrengning gjennom utvendig mursteinspipe.

- Det er begrenset med lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere eller utbedre dampsperre mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens, fuktskader og videre utvikling av muggsopp og svertesopp.

- Luftingen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Ved eventuell omlegging av taktekking bør lufting over tak vurderes.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, bør det utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret, for å unngå forverring av skader.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmer i tre.
Vinduer har doble glass fra 1999.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

- Påvist noe værslitt trevirke/avflassing på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør monteres vannbrettbeslag i underkant av vinduene og sikres tilfredsstillende tetting rundt vinduene, i tråd med preaksepterte løsninger.

- Manglende beslag og utilstrekkelig tetting kan føre til fuktopptrekk i treverket, redusert levetid på vinduene og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra 1999.
Terrassedør fra 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

- Terrassedøra tetter ikke tilstrekkelig, glippe ut mellom karm og dør i nedre del av døra. Det er satt på ekstra låsing i nedre del av dør, men fortsatt noe merkbar trekk i lukket tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Terrassedør bør justeres eller utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet mellom karm og dørblad. Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne oppstå kald trekk, varmetap og redusert bokomfort, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 17 m², med tilgang fra stue og hage, vendt på syd/vest. Innglasset terrasse på ca. 9 m². Det er lagt skiferstein på gulv på terrassen, og rekkverk i pcv.

Steinsatt terrasse i hagen, vendt mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist noe fuktighet i trevirke i nedre del av trevirke i innglasset terrasse, som følge av at fukt trenger mellom utvendig terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskaden i treverket i nedre del av innglasset terrasse, samt identifisere og utbedre årsaken til at fukt trenger inn mellom utvendig terrasse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til videre fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:
Gulv: Tregulv. Fliser i bad.
Vegger: Panel. Fliser i bad.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Kjeller:
Gulv: Betong, fliser og laminat.
Vegger: Panel og pusset mur. Fliser i dusjen.
Himlinger: Panel.

- 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stubbloftsleire mellom 1. etasje og 2. etasje.

Det er ikke målt planhetsavvik i dekket i kjeller, da dette kun anses som grovstøp, og skjevheter må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

- I 2. etasje ble det målt avvik på 25 mm og 12 mm i to soverom. Lokalt ble det målt 15 mm og 10 mm over 2 meter i rommene.

- I 1. etasje ble det målt 20 mm i spisestue og 10 mm i stue. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 2 meter i spisestue og 5 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (ca. 10 år siden).
Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 og 11.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er utført fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av Protimeter, og det er påvist unormale verdier ned mot gulvet.

- Det er påvist sprekker i betongdekket. Det anbefales å holde dette under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke fuktverdiene og sprekkene jevnlig for å oppdage eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.

- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.

- Konsekvensen av manglende oppfølging kan være utvikling av fuktskader over tid.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Trapper fremstår i en normal stand og forfatning med tanke på alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte dører i tre.
Opprinnelige skyvedører.

- 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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i boligens 2. etasje, bygget nytt i 1999. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, overhengende speil, belysning og veggskap. Dusjhjørnet er plassert i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinert armatur med bred hodedusj og håndholdt dusj. Videre er det montert badekar og toalett. Det er det lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

- Døra og vindu er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot dør/vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom vindu/dør og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer.

- For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Takstmannen har kontrollert fallforholdene på våtrommet ved hjelp av punktlaser. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjevann eller bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket.

- Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

- Utbedring av fallforhold anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

- Et sluk er plassert under kabinett, og vurdering er derfor begrenset. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Ikke tilfredstillende tetting/mansjetter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

- Jevnlig rensing og inspeksjon av sluket anbefales for å sikre god funksjon og forhindre vannskader.

- Bruk av tett dusjkabinett med avløp til sluk anbefales for å begrense vannsøl og redusere belastningen på eksisterende tettesjikt.

- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og vannskader, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller, med betong på gulv og pusset mur på vegger. Rommet er innredet med eldre skapinnredning og vaskebenk i rustfritt stål. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering.

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er ikke etablert noe form for tettesjikt/membran i rommet. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

- TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013 i kjeller. Det er fliser på gulvet og i dusjen, ellers panel. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning.

Tilstandsrapport

Ellers er det montert dusj og toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Badet har våtsonen med vegger i panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Vegger i våtsoner bør utbedres med egnet fuktbeskyttelse, for eksempel ved å montere våtromsplater eller etablere godkjent membran, for å oppfylle kravene til tetthet i våte soner.

- Manglende fuktbeskyttelse medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer, spesielt ved vannsøl eller lekkasjer.

- Det anbefales å være særlig oppmerksom på overganger mellom dør og vegg samt vegg rundt servant, og vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse også rundt vinduet.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Svakt fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann og bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk.

- Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Eldre sluk er benyttet i forbindelse med bygging av badet, og forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Dette kan redusere våtrommets levetid.

- Det er ikke påvist klemt membranløsning i sluk eller rundt rørgjennomføringer. Membran kan ikke konstateres. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vannet ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, eller foretas undersøkelser for å avdekke løsningens tilstand.

Sluk og membran bør vurderes for utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da forventet brukstid er oppbrukt og utførelsen er usikker.

Jevnlig rensing av sluket er viktig for å unngå at vann blir stående, noe som kan føre til vannskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, som kan medføre store kostnader og skade på tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er dog foretatt fuktmåling i ventil i nedre del av vegger, uten at det ble påvist unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med dels åpen løsning mot spisestue. Innredningen er fra 1999, type Drømme Kjøkken og har profilerte fronter i bjørk og benkeplater i bøk. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med toalett samt enkel servant med overhengende speil.

Vurdering av avvik:

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

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil. Mekanisk avtrekk bør også etableres for å sikre god ventilasjon.

- Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet, dårlig lukt og risiko for fuktskader eller muggdannelse, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i kjeller, med panel på vegger. Innredet med hyller.

Årstall: 1999

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat fra 2022.

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

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra 2013, tilknyttet bad i kjeller. Det er flislagte overflater på gulvet og panel på veggene. Rommet er innredet med badstuovn og benker i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, fra 1999 og 2013
Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Kobberrør til bad i kjeller er lagt i støp. Krav fra 2013 tilsier at rør skal være lett utskiftbare.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør, spesielt de som er over 25 år gamle, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av slitasje.

Kobberrør som er lagt i støp bør vurderes nærmere, da de ikke er lett utskiftbare i henhold til dagens krav. Dette kan medføre økte kostnader og utfordringer ved fremtidig vedlikehold eller reparasjon. Brudd eller skader på slike rør kan føre til behov for full utskifting av våtrommet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, hovedsaklig fra 1999.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er begrenset med tilluft til våtrom. Ellers så er det ikke etablert noen avtrekk i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom og avtrekk i toalettrom for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og råteskader.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Bergvarmepumpe med dobbeltmantlet bereder forsyner boligen med varme til vannbåren varme (gulv og radiatorovner) samt tappevann. Service utført i 2025

- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre regelmessig service på varmepumpen for å sikre driftssikkerhet og forlenge levetiden.

Manglende service kan medføre økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på badet i 2. etasje. Ellers er det radiatorovner.

Vurdering av avvik:

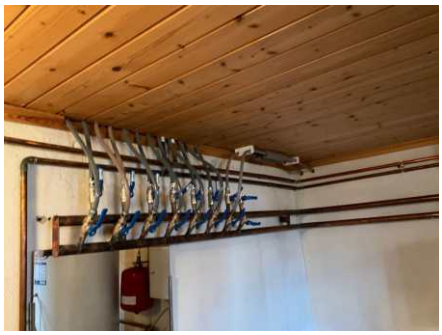
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for anlegget for vannbåren varme er passert. Dette kan bety at enkelte komponenter nærmer seg slutten av sin levetid, noe som kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskifting fremover.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting eller oppgradering av anlegget ved behov, for å redusere risikoen for driftsstans, redusert energieffektivitet og kostbare reparasjoner som følge av alder og slitasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Eltilsyn utført i 2020

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 - Eier opplyser at anlegget ble rehabilitert i 1999.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. 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 dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensfunksjon fra 1995. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Ved søk etter fuktindikasjon i kjeller ble det påvist noe unormale verdier, som kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

- Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av dreneringssystemet, samt montering av topplist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen, samt forverring av inneklimaet.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eksakt oppbygning av grunnmursvegger er ikke kjent. Mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostskader og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder for rør er ukjent, men ikke byttet inn til bolig i nåværende eiers eie.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong, nedgravd i hage (ikke i bruk).

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør ettermonteres og eksisterende rekkverk bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje på 47 m².
Bygningen er oppført med støpt dekke.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.
Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med glasert takstein.
Bod i bakkant.
Adkomst via to leddporter med automatisk åpner og gangdører.

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

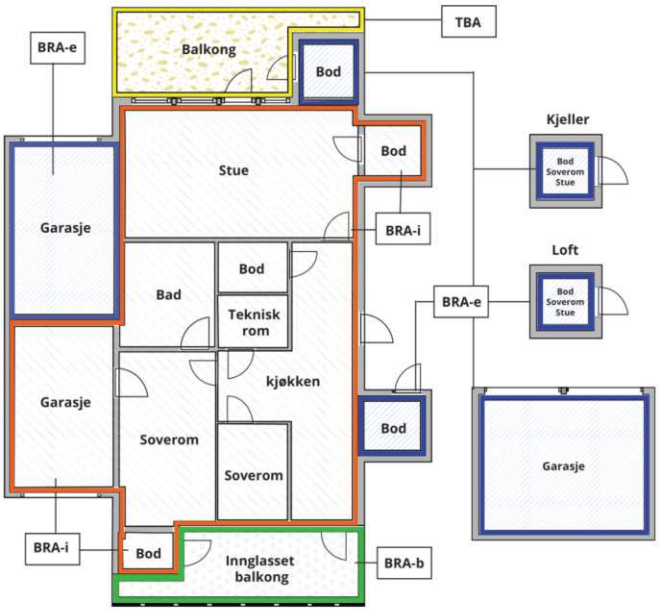
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	17			17		55	72
2. etasje	81			81			81
1. etasje	82		9	91	17		91
Kjeller	73			73			73
SUM	**253**		**9**		**17**	**55**	**317**
SUM BRA	**262**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, kott, kott 2		
1. etasje	Kjøkken, stue, spisestue, entré, toalettrom, tv-stue		
Kjeller	Bod, bod 2, kjølerom, vaskerom, gang, bad, badstue, arbeidsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer hovedsaklig med dagens bruk. Foreligger ikke tegninger over loftsetasjen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at innglasset terrasse er meldt inn til Indre Østfold kommune. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.
- Takhøyde i kjeller er målt til under 2 meter, noe som er under krav til byggteknisk forskrifts krav til takhøyde.

Det er gitt ferdigattest for sammenføyning av boenheter, fra to til én. Manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig vil ikke få betydning for ny eier (opplysninger fra kommunen)

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	111		0	752.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagerbakken 11

Hjemmelshaver
Holene Arnfrid, Holene Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og veletablert boligområde i Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 752,7 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.03.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	13.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øystein Holene	Arnfrid Holene

Gateadresse
Fagerbakken 11

Poststed	Postnr
ASKIM	1813

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78329942

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: 292260038

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Muremester, rørlegger, snekkere og murere.
Arbeid utført av	Remo Huuse, Iver Holene, Per Strandkaas, Tor Helge Randem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført etter bestemmer i 1999.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anmeldt til Askim kommune.

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, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført i forbindelse med oppussing og ombygging av boligen i 1999.
Arbeid utført av	Iver Holene

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget skjeggkre i 2026. Er i gang med bekjempelse.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført i forbindelse med oppussing og ombygging i 1999.
Arbeid utført av	Caverion

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Omkring 5 år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260038

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse bygget i 2020.
Arbeid utført av	Pål Skansen

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

Beskrivelse	Det finnes en reguleringsplan fra 1997 med en ny vei mellom Fagerbakken 11 og Fagerbakken 15. Dette kan innebære at det går vekk ca. 1 meter av vår tomt mot vest, dersom en vei blir bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Holene	1b47dc559a66df4836ad0 94a1ca6ec9e45586971	13.03.2026 11:55:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnfrid Holene	9f3caacb4f3a72eda420f6 dde53d55325520ab3a	13.03.2026 12:02:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260038

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

Fagerbakken 11

Nabolaget Gjellestad - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Moen skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	15 min 1.4 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 158 elever, 10 klasser	6 min 2.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	7 min 0.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smaalenene Hotell Totalt 13 ulike linjer	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	11 min 0.9 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vammaveien	3 min
Coop Extra Askimtorget	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Askimtorget	9 min
Apotek 1 Askim	9 min
Askim Vinmonopol	9 min

SPORT

Askim ungdomsskole	7 min
Askim videregående	8 min
Fysioteket Treningssenter	7 min
Fitnesspoint Askim	8 min

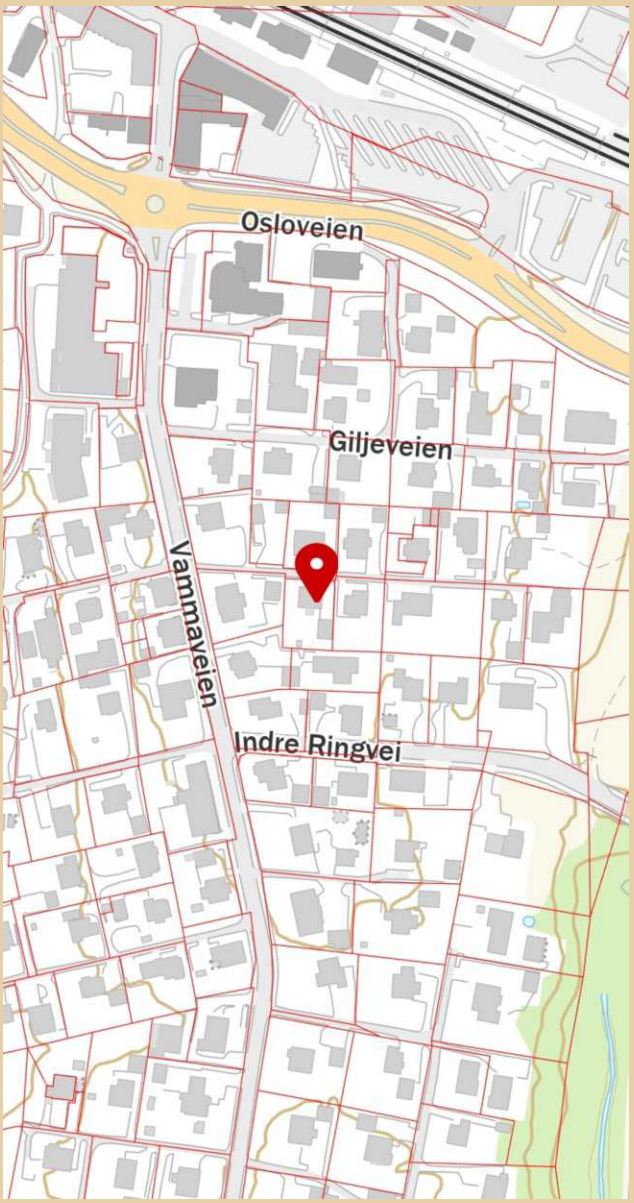
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Fagerbakken 11, 1813 ASKIM**	
Dato for energimerking **07.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277959**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147344139**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1926**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **258,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 570 kWh**



Fagerbakken 11, 1813 ASKIM

Detaljering

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

Fagerbakken 11, 1813 ASKIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

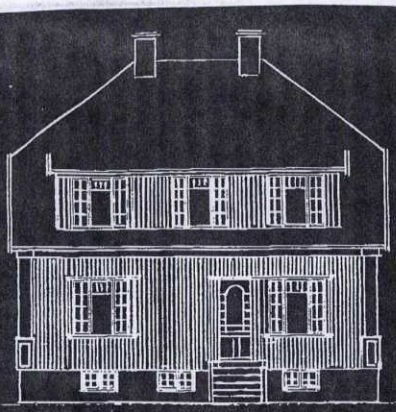
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

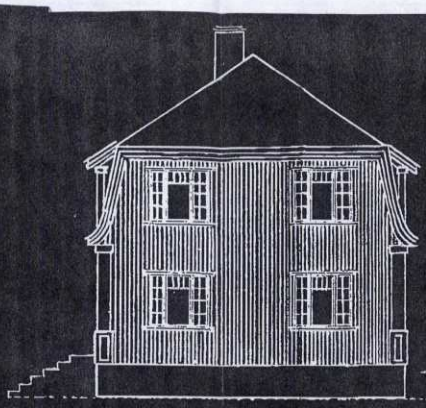
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

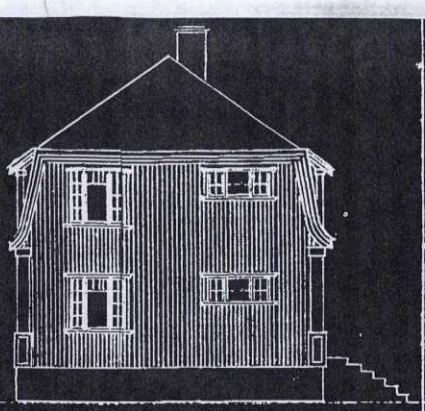
https://www.enova.no



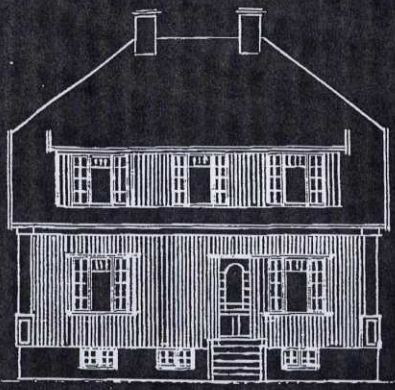
MOT NORD



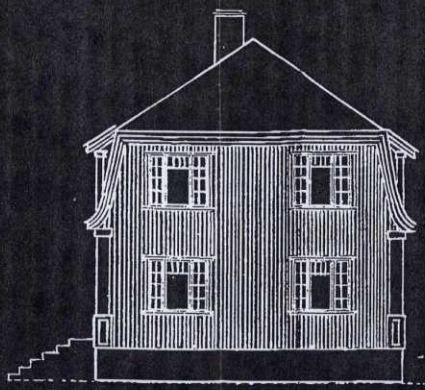
MOT VEST



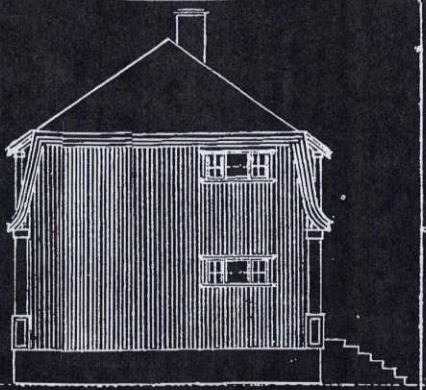
MOT OST



MOT NORD



MOT VEST



MOT OST

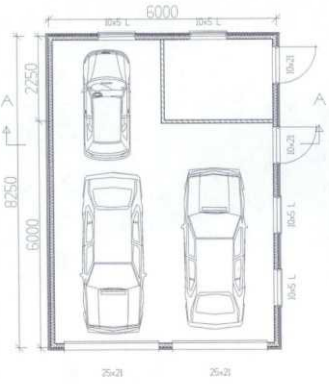
15 JUNI 2006



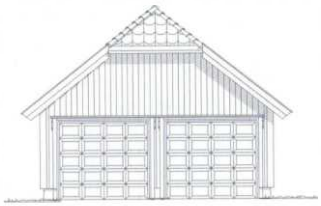
Fasade Vest



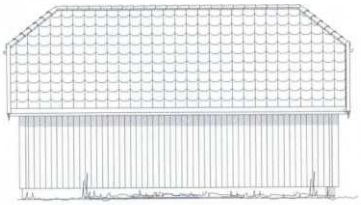
Fasade Sør



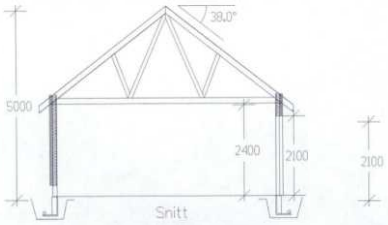
Plan



Fasade Nord



Fasade Øst



Snitt



Dobbelt garasje

Knut H Strandskaug

ØBT AS
Østfold Bygg og Tømrerfirmaer as

Tiltakshaver: Øystein Holene

Byggeplass: Fagerliveien 11

Kommune:

Gnr: 53 Bnr: 111 Målt 1 : 100

Planer og snitt

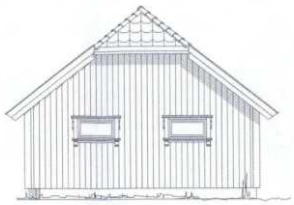
Dato: 06.03.2006
Tegnr: Knut
Prosjekt: Øystein
Tegnnr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

15 JUNI 2006



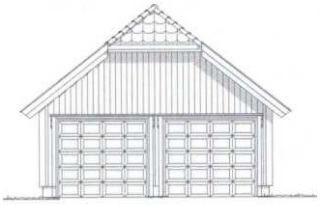
Fasade Vest



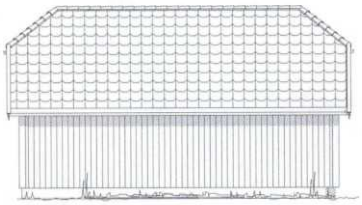
Fasade Sør



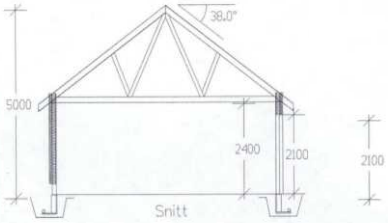
Plan



Fasade Nord



Fasade Øst



Snitt



Dobbelt garasje

Knut H Strandskaas

Tiltakshaver: Øystein Holene

Byggeplass: Fagerliveien 11

Kommune:

Gnr: 53 Bnr: 111 Målt 1 : 100

Planer og snitt

Dato: 06.03.2006

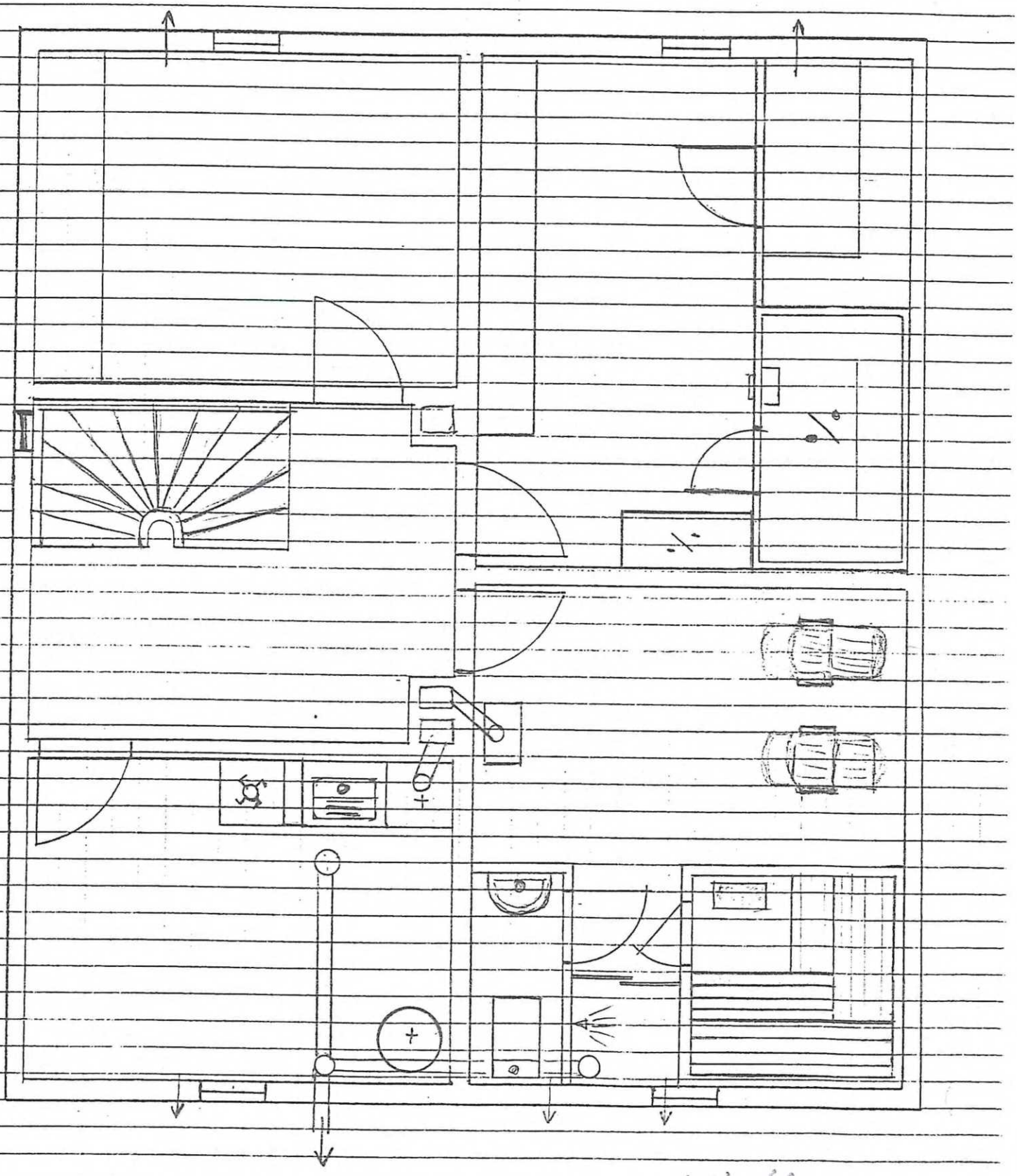
Tegn: Knut

Prosjekt: Øystein

Tegnnr: 501

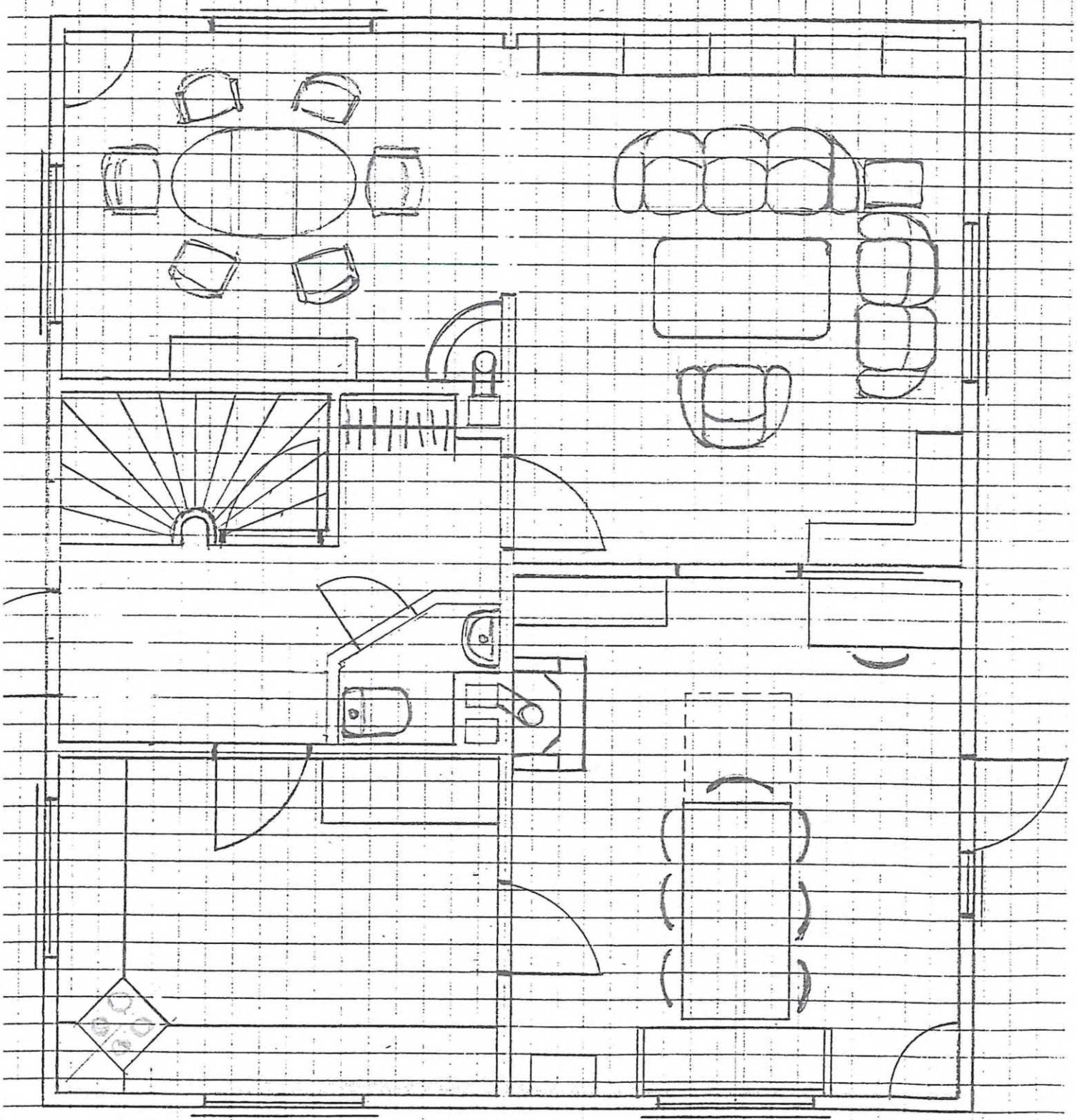
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Vedlegg 1.



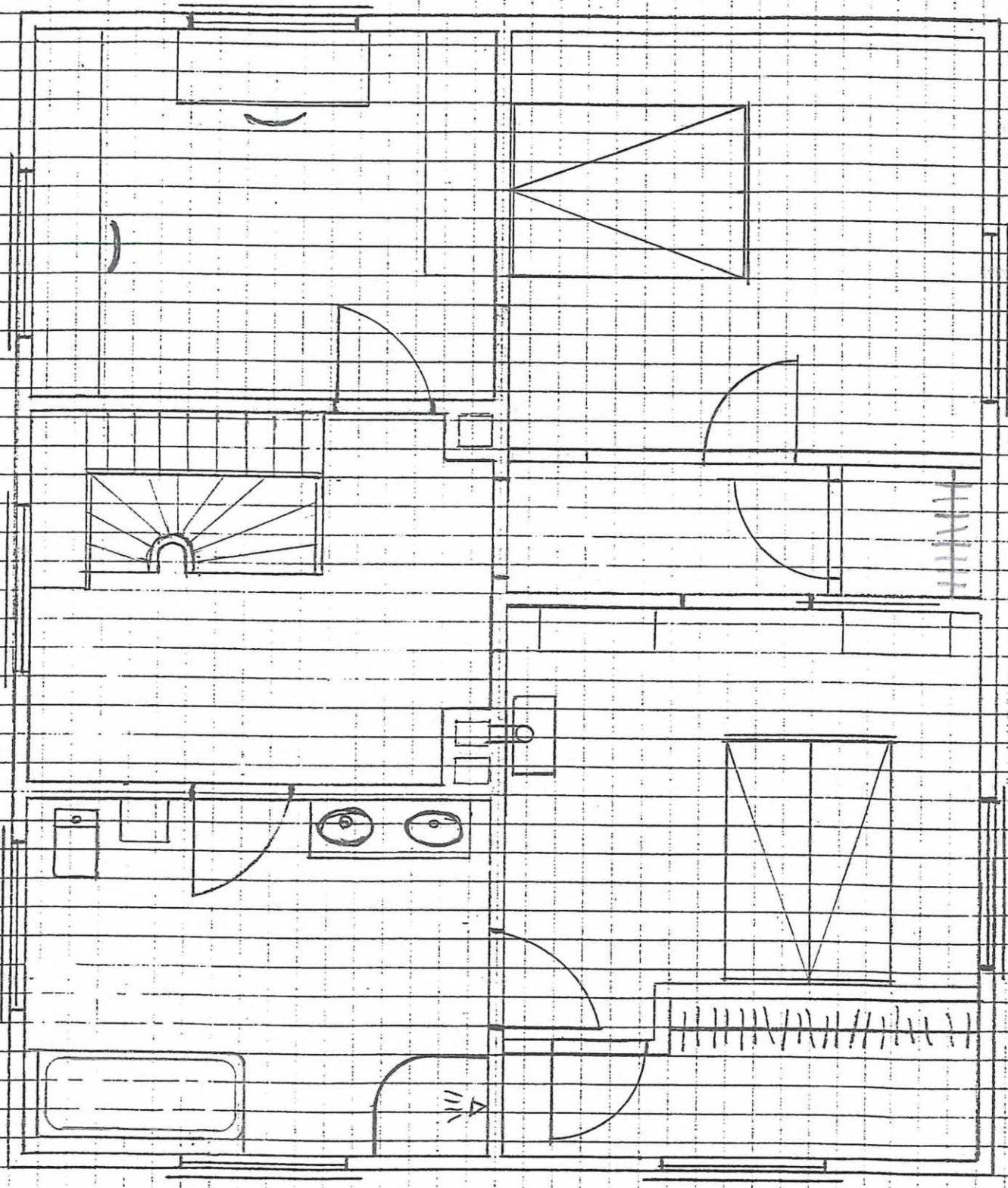
Kjeller.

Vedlegg 2.



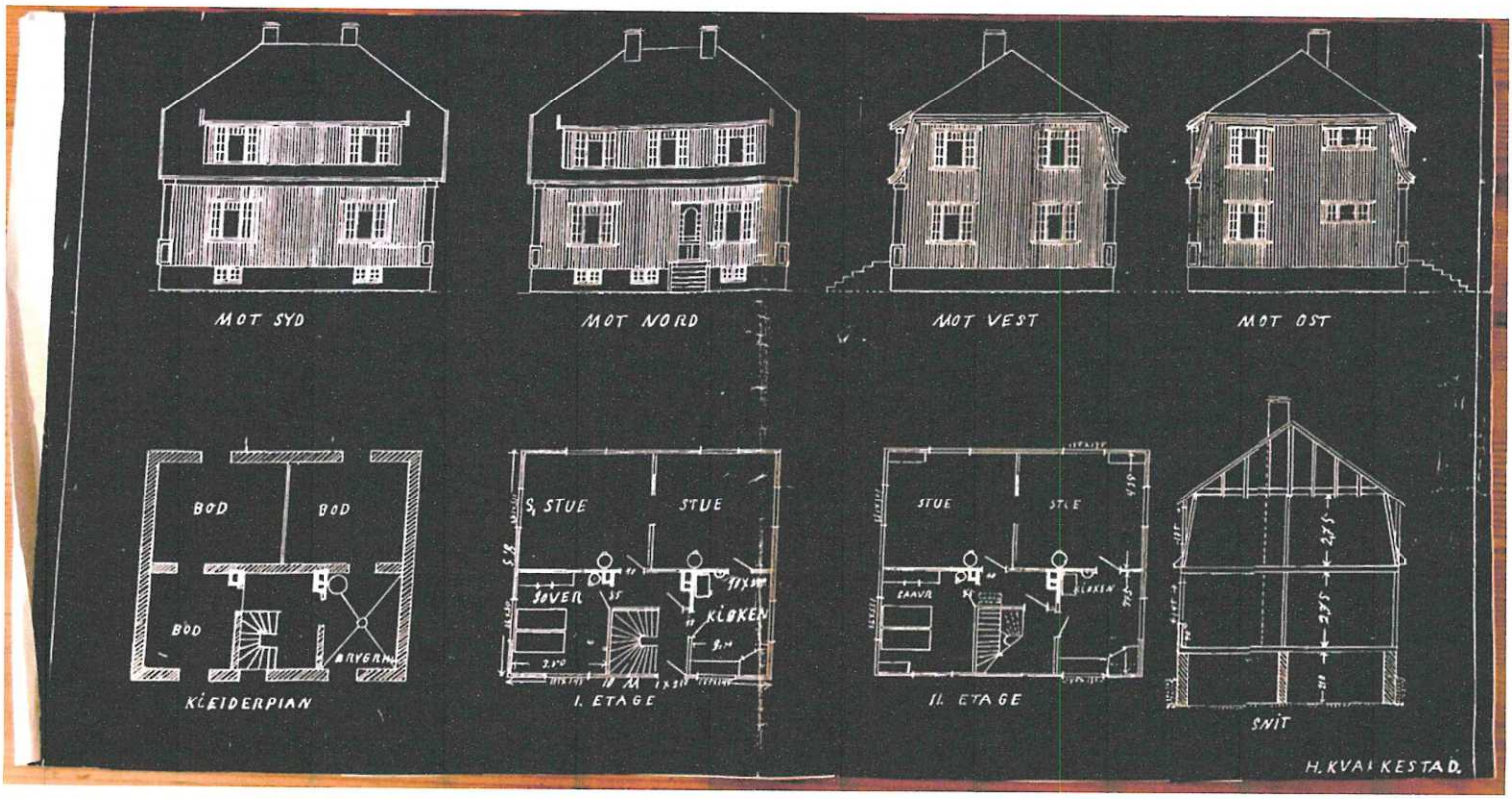
1. etasje

Vedlegg 3.



2. etasje

Vedlegg 4.


MOT SYD
MOT NORD
MOT VEST
MOT ØST
BOD
BOD
BOD
BRYGGERI
KJELLERPLAN
S. STUE
STUE
SOVER
KJØKKEN
I. ETAGE
STUE
STUE
GANG
KJØKKEN
II. ETAGE
SNITT
H. KVALKESTAD

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Øystein Holene
Fagerbakken 11
1813 Askim

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/1908 - 4 / JANAASDA	21.03.2023

Gbnr 53/111 - Fagerbakken 11 - Sammenføyning av to bruksenheter - Ferdigattest

Tiltak :	Sammenføyning av to bruksenheter	
Byggested:	Gbnr 53/111	Fagerbakken 11
Tiltakshaver:	Øystein Holene	
Ansvarlig søker:		

Tillatelse til tiltak ble gitt 28.02.2023.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.03.2023.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp:	Uendret
Vannforsyning:	Uendret
Avløpsløsning:	Uendret
Antall boenheter:	Er nå redusert fra 2 til 1

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Jan Ketil Aasdalen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Øystein Holene

Utskriftsdato: 13.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 53/111//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	752,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606546,31	**Øst**	622183,09	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606552,96	622200,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,18	
2	6606535,74	622201,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,24	
3	6606535,18	622182,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,95	
4	6606535,07	622178,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,32	
5	6606545,53	622177,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,48	
6	6606567,16	622176,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,65	
7	6606568,12	622200,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,24	

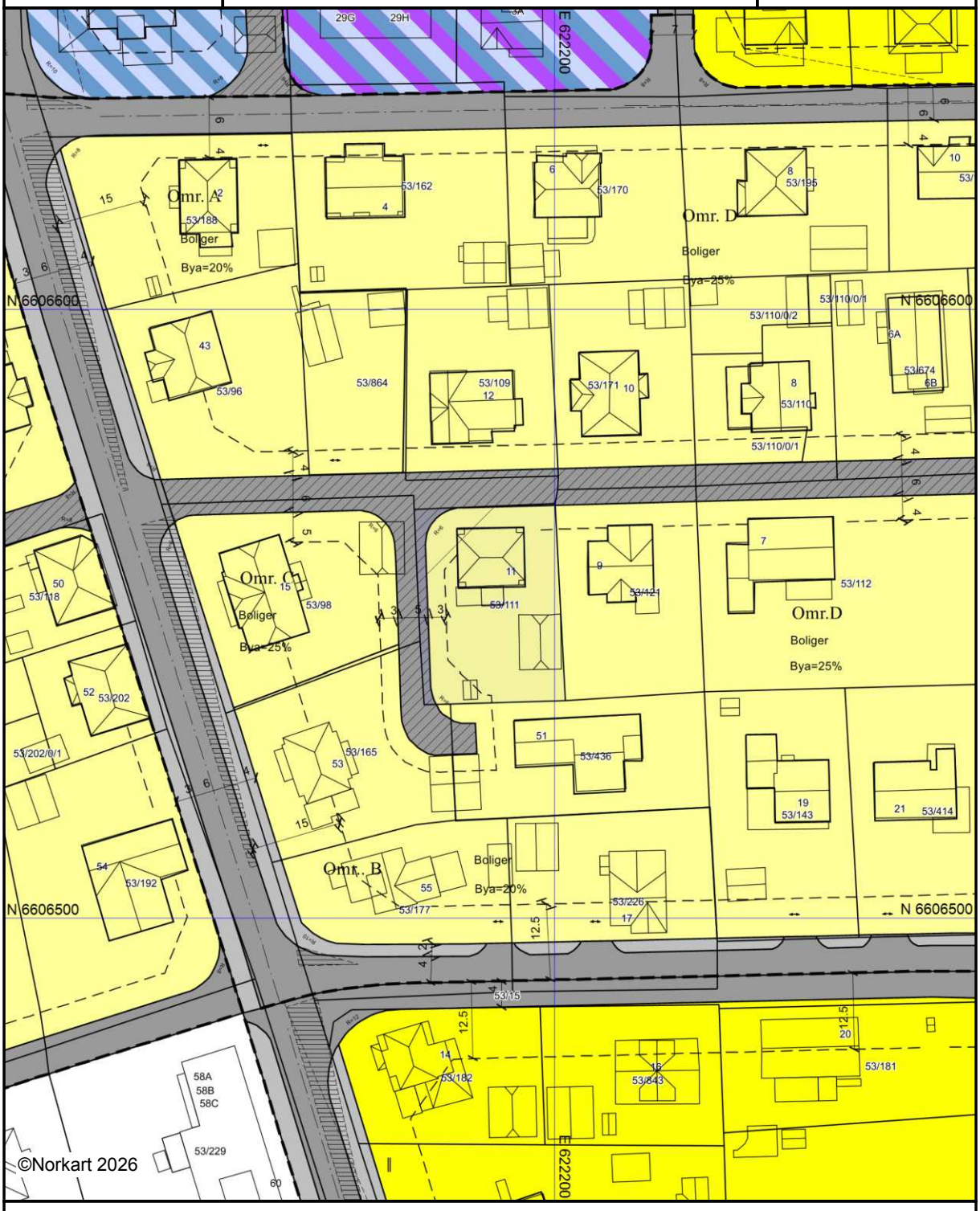
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/111
Adresse: Fagerbakken 11
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Hotell med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert bolig og forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE MELLOM VILLAVEIEN OG INDRE RINGVEI

Planens dato: 07.08.1996, endret 30.04.97
Bystyrets vedtak: Sak 150/97, datert 02.10.97

§1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2. Området reguleres til følgende formål:

• byggeområder	boliger, omr. A, B, C, D, E
	industri
• trafikkområder	kjørevei
	gang/sykkelvei/fortau
	annet trafikkformål
• fellesområder	felles avkjørsel
• friområder	friområde A og B
• spesialområder	frisiktsoner
	trafo

§3. Område for boliger, Bya = 20%. Omr. A og omr. B

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 5,5 m, målt fra det planerte terrenget. Bygningene skal ha saltak. Der terrenget tillater det, kan det i tillegg bygges hus med underetasje.

b) Tillatt bebygd areal; BYA (inklusiv garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- bygningers plassering
- avkjørsel fra vei
- garasjeplassering og nødvendige biloppstillingsplasser

- terrengbehandling

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

e) Det tillates ikke enkeltavkjørsler til Vammaveien, Rv115.

§4. Område for boliger, Bya = 25%. Omr. C og omr. D

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 5,5 m, målt fra det planerte terrenget. Bygningene skal ha saltak. Der terrenget tillater det, kan det i tillegg bygges hus med underetasje.

b) Tillatt bebygd areal; BYA (inklusiv garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel fra vei
- garasjeplassering og nødvendige biloppstillingsplasser
- terrengbehandling

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

e) Det tillates ikke enkeltavkjørsel til Vammaveien, Rv115 fra omr. C.

§5. Område for boliger, Bya = 25%. Omr. E

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 5,5 m, målt fra det planerte terrenget. Bygningene skal ha saltak. Der terrenget tillater det, kan det bygges hus med underetasje.

b) Tillatt bebygd areal; BYA (inklusiv garasje) for tomten må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Det tillates kontordrift i boligens toppetasje samt utnyttelse av eksisterende garasjer i underetasjen for maskiner og tunge kjøretøy..

d) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel fra vei

- garasjeplassering og nødvendige biloppstillingsplasser
- terrengbehandling

e) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§6. Område for industri, Bya = 30 %.

a) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8m, målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget. Bygningene skal ha saltak, det tillates arkutbygg. Toppetasjen kan tillates benyttet til boligformål. Ved byggemelding må det påses at inneklima i boligene ikke belastes med støy eller forurensning fra industrilokalene, som overskrider de til enhver tid gjeldene grenseverdier .

b) Tillatt bebygd areal; BYA må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) I området tillates en produksjon som innebærer mottak av kjemikalier og viderebehandling/klargjøring til bruk og salg i hensiktsmessige forpakninger. Eksisterende virksomhet må ikke medføre støy og utslipp til vann og luft som overskrider gjeldende grenseverdier. Endringer i produksjonen som medfører prossessavløp eller annet utslipp til avløp og luft, skal vurderes og godkjennes i henhold til gjeldene regler og forskrifter, før endret drift kan igangsettes.

d) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel fra vei
- nødvendige biloppstillingsplasser og manøvreringsareal
- terrengbehandling

e) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§7. Friområder

Område A:

Friområdet kan benyttes til leik. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde/leikeplass, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

Område B:

Friområdet kan benyttes til leik og sport.

§8. Spesialområde/Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§9. Fellesbestemmelser

a) Boliger inntil Vammaveien, Rv 115, skal utformes slik at de tilfredsstiller statlige krav om støydemping. Dersom utendørs støy for nye boliger overstiger et ekvivalentnivå på 55dBA, skal det gjennomføres nødvendige støydempende tiltak.

b) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

c) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

Askim, 07.08.96

Endret 30.04.97



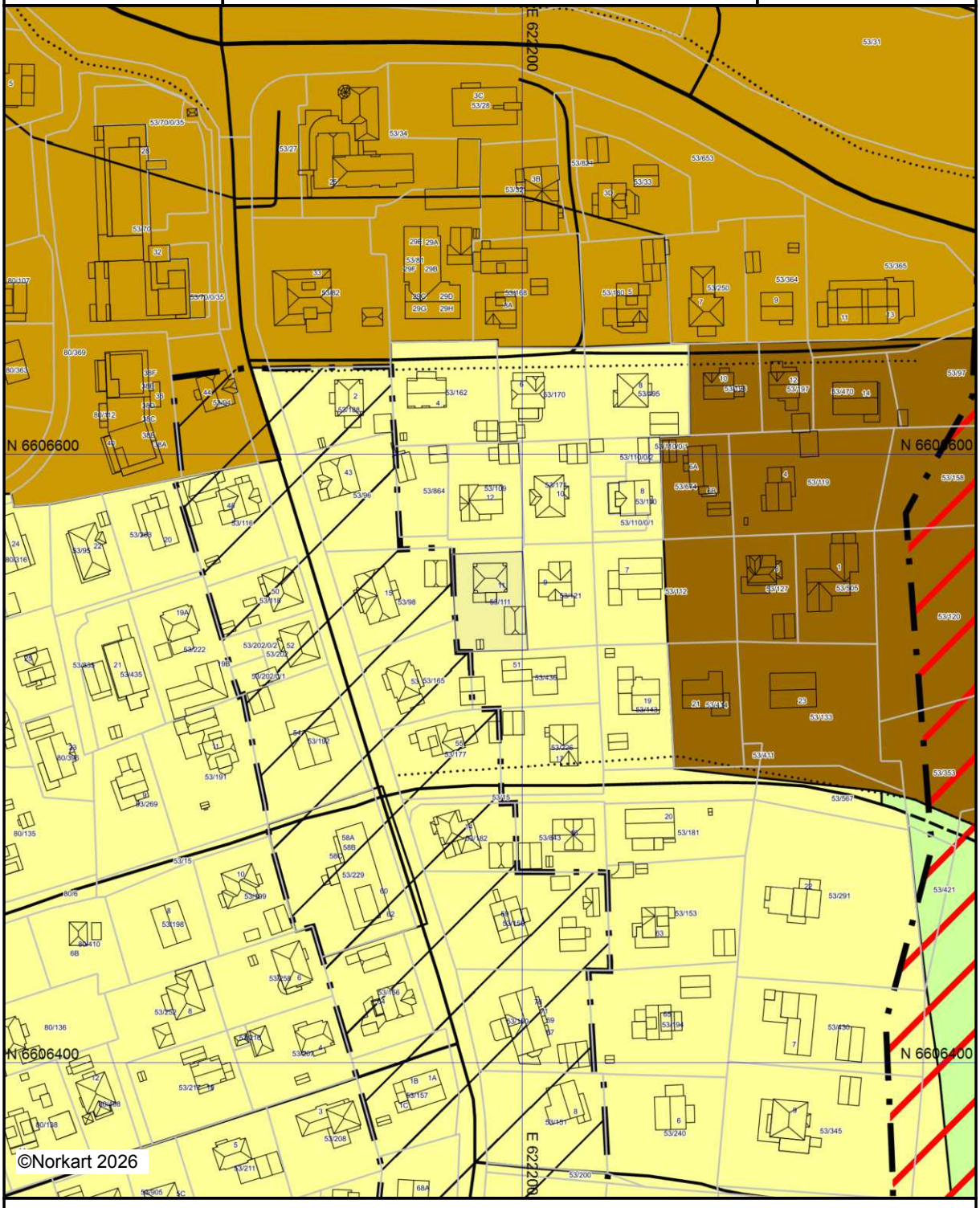
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/111
Adresse: Fagerbakken 11
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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:
Fagerbakken 11, 1813 Askim
Gnr. 53, Bnr. 111, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold
Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone
Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852
E-post: susanne.anette.haugli.stone@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.
