PRIVATMEGLEREN

LUNDSÅSVEIEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Lundsåsveien 14 , 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 430, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1319 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UH2932

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland

HAALAND
Takst & Boligveiledning AS

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

Norsk takst

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

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

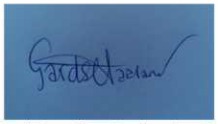
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Norsk takst

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en enebolig på 2 plan som består av underetasje og hovedetasje, samt kaldt loft.

Boligen er opplyst å være oppført i 1974

- Søknad om byggetillatelse er datert 4. juli 1972

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Spydeberg Bygningsråd datert 14. februar 1974

- Grunnforhold på eiendommen er med leirmasser

- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligen og senere oppgraderinger er av normal kvalitet ut fra datidens materialer og produkter.

Boligens rominndeling / planløsning er endret siden opprinnelig oppførelse.

- Integrert garasje er omgjort til soverom (det foreligger ikke dokumentasjon for bruksendring).

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema da arvinger opplyser å ikke ha tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Det er allikevel gitt informasjon om endringer som er foretatt ved boligen i den senere tid, og u.tegn. takstingeniør har registrert boligens innhold og sammenstilt med opplysninger i salgsoppgaven fra forrige boligsalg.

Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje.

- Enkelte bygningsdeler og overflater i rom har økt bruksslitasje med behov for utbedringer.

- I denne rapporten gis det informasjon hvor det er registrert små skader og mangler relatert til konstruksjon, bygningsdeler og innvendig utstyr i boligen.

- Det er også registrert forhold i ulike rom som avviker fra krav om søknad / melding til kommunen

Utført oppgraderinger og vedlikehold siste år, bl.a.:

Endring av romløsning i underetasjen
- Toalettrom er slått sammen med nytt bad - og vaskerom; del av vegg ved toalettrom ble fjernet.
- Vaskerom og fyrrom er omgjort til kjøkken, rom i hjørne med tekniske installasjoner

- Oppgradert / etablert varmeanlegg med varmtvann
- Fjernet nedgravd oljetank
- Lagt nye gulv i underetasje (hall, soverom)
- Lagt nye gulv i 1. etasje (stue, gang, soverom)
- Byttet ut spilevegg med glassplater ved trapperommet
- Skiftet vinduer i stue 1. etg.

Arbeid ved boligen relatert til redrenering og ombygging av våtrom, vaskerom, kjøkken, samt varmesentral utført av elektriker, rørlegger, flislegger mangler dokumentasjon.

Garasje fra 1985 er oppført som tilbygg ved underetasje, taket er konstruert for terrasse til boligen.

- Byggesøknad datert 02.07.1985
- Byggetillatelse datert 23.07.1985

- Materialer og bygningsdeler som er benyttet ved oppføring av boligen og garasjen er av normal kvalitet ut fra datidens materialer og produkter.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Sadlet takkonstruksjon

- Yttertak er tekket med betongtakstein

Takrenner og nedløpsrør er av stål
- Beslag på vannbord
- På taket er det montert snøfangere og stigetrinn til pipe
- Stålbeslag ved pipefot

Veggkonstruksjon er med isolert stenderverk
- Fasader er kledd med stående panel

Grunnmur er med lettklinkerblokker
- Pusset og malt overflate

Fundamentert med støpt plate til terreng / markisolert.

Ytterdør i tre, isolert dørblad med kjerne av spon

Skyvedør ved terrasse (revet) i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass.

Dekke over garasje med tettesjikt
- Tilfarere, terrassegulv og rekkverk er fjernet

Ved inngangsparti er det trappetrinn i tilknytning til støttemur.
- Det er ikke montert rekkverk da høyde til terreng ikke krever dette.

Det er ikke utvendige trapper tilknyttet terrasser siden disse er revet.
- Ved oppføring av ny terrasse vil dagens krav med høyde på rekkverk og avstand mellom spiler være gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Sadlet takkonstruksjon i trevirke med bærende elementer
- W-takstoler
- Undertak med rupanel
- Det er lagt plankebord på bjelkelaget (isolert med mineralull)
- Lufteventiler i hver gavl

Beskrivelse av eiendommen

Tilgang til loftsrom via luke i himling på soverom

Overflater i underetasje
- Gulv med fliser, klikk-laminat og parkett
- Vegger med malt panel og plater.
- Himling med malte folierte plater og panel
  Metallrammer og løse plater ved senket himling på bade - og vaskerom

Overflater i 1.etasje
- Gulv med parkett, klikklaminat og vinylbelegg
- Vegger med malt panel, tapet og plater
- Himling med malte folierte plater og panel

Innvendig trapp fra underetasjen til hovedetasje er av trevirke.

- Trappevange, trappetrinn, håndløper, rammer er med beiset / malt overflate, mørkebrun
  utførelse.
- Ved øvre del av trapperom er opprinnelige veggspiler byttet ut med plater av herdet glass.

Innedører er i hovedsak med formpressede speilprofilerte dørblad
- I boligen er det enkelte dører av tre m/ finérte dørblad fra opprinnelig oppført bolig

VÅTROM Gå til side

Underetasje

Baderommet har skillevegg / åpning mellom toalett-rom og del med badekar og vaskemaskin.
- Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

- Flislagt gulv
- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

Utstyr:
- Servant med underskap (skuffeseksjon)
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne
- Badekar / boblebad
- Opplegg for oppvaskmaskin
- Sluk av plast
- Det er installert elektrisk avtrekksvifte rommet hvor det er toalett.

1. etasje _ baderom

- Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtromarbeid

- Flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

- Servant med underskap
- Frittstående toalett
- Innkasset badekar
- Eldre sluk av støpejern
- Det er naturlig avtrekk med ventil i himling

KJØKKEN Gå til side

U. etasje

Overflater

- Flislagt gulv
- Flislagte vegger
- Senket himling / kanal; - plater i metallrammer

Kjøkkeninnredning med glatte fronter
- Benkeplate av laminat
- Ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin
- Røropplegg i kjøkkenbenk; vannrør av plast - og stålrør, avløpsrør av plast / PVC
- Sluk i gulv av støpejern

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Veggmontert stekeovn og mikrobølgevn
- Innfelt keramisk koketopp i benkeplate

Frittstående kjøl- og fryseskap

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på vegg
- Montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

1. etasje

Overflater:

- Gulv med vinylbelegg
- Vegger med malte plater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Himling med folierte og malte plater

Innredning av trefinér med profilerte fronter
- Oppvaskkum og benkeneslag av rustfritt stål
- Benkeplate av laminat
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Kran for oppvaskmaskin med stoppefunksjon

- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på fasade

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

- I boligen er det vannbåren varme ved bruk av eksisterende radiatorer i flere rom
- Elektriske varmekabler på baderom 1. etg.
- Varmepumpe, luft-luft

Ventilasjon

- I boligen er det naturlig ventilasjon for luft-tilførsel via luftespalter i øvre vinduskarm
- Elektriske avtrekksvifter på toalettrom og kjøkken i underetasje

Sanitær

- Hovedinntak for vann med stoppekran og vannmåler

Beskrivelse av eiendommen

- I boligen er det installert varmtvannsbereder til forbruksvann og fordeling ved tilkoplet varmesentral for vannbåren varme.

- Tappekraner ved servant og kjøkkenbenk er med ettgreps blandebatteri
- Tappekran ved badekar er med termostatstyrte blandebatteri
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne i u.etg.
- Gulvmontert toalett i 1. etg.

Elektro

Sikringsskap er plassert i vegg mellom hall og gang i underetasjen

Kursoversikt angir hovedsikring og overspenningsvern med 3 x 56 Amp.
- 17 stk. kurser med automatsikringer / jordfeilbrytere
- 2 reservekurser

Brannvern

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er opplyst å bestå stå av leirholdige masser
-Tomten er med skrånende terreng

Langs veien er det forstøtningsmur av armert betong
- Pusset og malt overflate.
- Høyde til terreng er mål til 0,88 m

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

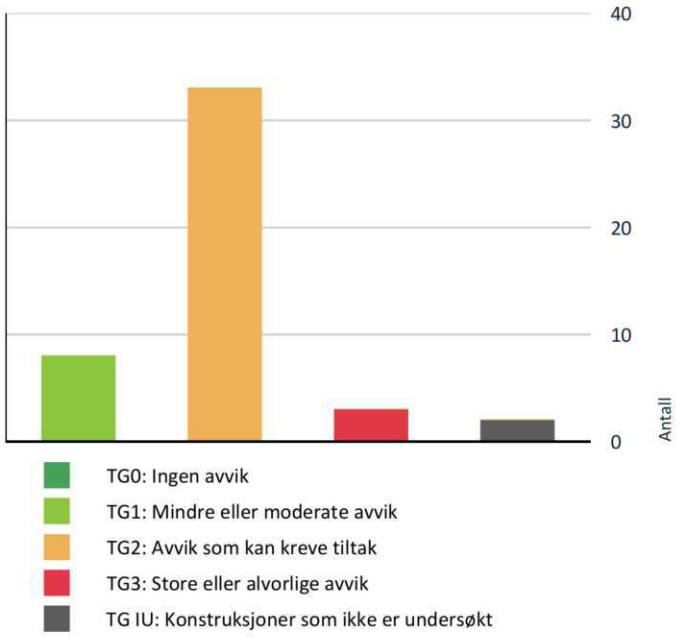
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Plan, snitt - og fasadetegninger er fremlagt i boligperm, stemplet godkjent ved byggesaksavdeling _ Spydeberg Kommune _ datert 14.02.1974

Det er foretatt endringer med romløsning i underetasjen; vegger er fjernet og det er etablert baderom og kjøkken.
- Fra tidligere er opprinnelig integrert garasje innredet som oppholdsrom.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for søknad om bruksendringer av tilleggsdel til hoveddel.

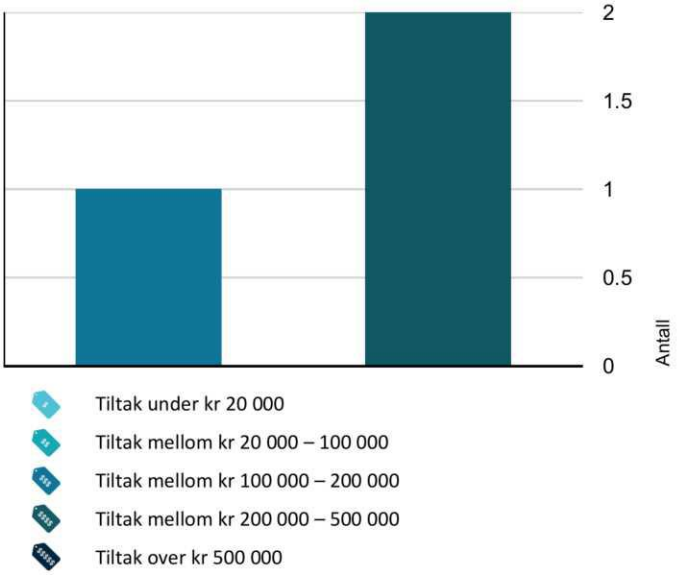
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag med tilstandsrapport er bestilt av Privatmegleren Indre Østfold, på vegne av arvinger av eiendom med enebolig i Spydeberg, Indre Østfold Kommune.

- Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av en enebolig på 2 plan med kaldt loft.
- Til boligen er det tilbygg med garasje og overliggende terrasse.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsvurderingen til rapport er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS 3600:2025 sammenstilt med innholdskrav (minimum) i forskrift til avhendingslova Tryggere boligsalg, og NS 3940 med nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg våtrom om
  konstruksjonen tilsier at det er mulighet for dette.
- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.
- Skader eller mangler som er skjult under tepper og møbler, bak faste innredninger, veggfaste skap eller lignende vil derfor ikke kunne
  oppdages ved befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert; det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter
  gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Limt banemembran under flis er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Avvik:

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Avvik:

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Misfarging ved kopling

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Skjevt fundament ved søyle; det har vært gravearbeid på tomten for å fjerne oljetank og langs boligen for redrenering.
- Ikke dokumentert for utførelse av gravearbeid og tilbakefylte masser.

Våtrom > U. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > U. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > U. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Gulvbelegg ved sokkel under kjøkkenbenk er sprukket
Det er registrert sprekk i gulvbelegg foran kjøkkenbenk som utgjør en risiko for fuktinntrengning i konstruksjon. Utbedring ved å skifte ut vinylbelegg.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er sprekker i fug, ujevn overflate ved sluk

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Avvik:
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligens opprinnelige konstruksjon er oppført med byggematerialer av normal standard etter datidens byggeskikk med regelverk; byggeforskriften fra 1. august 1969 og bygningslov fra 18. juni 1965.

Forskrift av 1969:
- Fuktsikring og drenering; Krav til drensledningens nivå og fall.
- Grunnmur; funksjonskrav, skjerpet varmeisolering
- Gulv og etasjeskille; Standard senteravstand 300 og 600 mm.
- Skjerpet krav til varmeisolering ved yttervegger
- Krav til vanntette gulv i bad, samt i vaskerom for flere enn én boenhet.
- Krav til bestandige materialer, krav til isolasjon i kalde rom.
- Balkongrekkverk 0,9 m, dekke 5 cm lavere enn gulv v/betong
- Krav til trykkimpregnerte bjelker v/trevirke.
- Skjerpet krav til varmeisolering av takkonstruksjon.

Vedlikehold
Det er foretatt oppgraderinger av boligen i senere år; se oversikt ved sammendrag av tilstand

Tilbygg / modernisering

1985	Garasje med lager / takterrasse	Oppført garasje som tilbygg _ dekke med takterrasse _ Byggemelding godkjent ved Spydeberg Kommune 23. juli 1985

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtakstein
- Taket er besiktiget fra bakkeplan.
- Ved befaring var det ikke tilgjengelig stige til å sette opp for nærmere besiktigelse av takflaten.
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
- Teknisk levetid for betongtakstein er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



Takflate på oversiden er besiktiget fra bakkeplan

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av stål
- Folierte stålbeslag på vannbord
- På taket er det montert snøfangere og stigetrinn til pipe
- Stålbeslag ved pipefot
- Luftepipe av stål



Takflate mot sør med stigetrinn og snøfangere

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sadlet takkonstruksjon i trevirke med bærende elementer
- W-takstoler
- Undertak med rupanel
- Det er lagt plankebord på bjelkelaget (isolert med mineralull)
- Lufteventiler i hver gavl

Tilgang til loft via luke i himling
- Ved befaring er det ikke tilgang da trappestigen er ute av funksjon
- Besiktigelse ved bruk av kamera, og er således begrenset hva som er synlig av undertak, rørgjennomføringer og lufting ved raft.

- Informasjon fra forrige takstrapport angir at det er ventilasjonsrør som ikke er ført over tak, og kan være en risiko med at det oppstår kondens på rør.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

• Trappestige fungerer ikke, og det var ikke tilsvarende stige tilgjengelig for å komme opp på loftet for å kunne foreta en fullstendig besiktigelse.



Undertak og gavl som er fotografert via luke i himling



Del av undertak og raft som er fotografert via luke i himling



Loftsluke på soverom _ trappestige er ute av funksjon

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra oppført bolig
- Fasader er kledd med stående bordkledning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Fukt - og råteskader ved nedre del av panel



Råteskader i panelbord ved terrasse

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er med trerammer, 2-lags energiglass
- Ulike produksjonsår: 1973, 1986, 1991, 2006, 2009 og 2019
- Vinduer i stue med blyglass er fra opprinnelig oppført bolig

Normal tid før utskifting av vinduer med trerammer er 20-30 år
- Forventet teknisk levetid for isoler - og energiglass er 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Løsnet håndtak ved vindu på soverom u.etg.



defekte håndtak _ vinduer med blyglass lar seg ikke åpne.



Symptom; kondens på glass med misfarging i trevirke

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, isolert dørblad med kjerne av spon, profilert overflate med teak-finér.
- Skyvedør ved terrasse (revet) i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass (prod. år: 1991)
- Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags energiglass (prod. år: 2021)
  Skinne på dørblad til å sette døren låst i luftestilling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.



Ytterdør _ teak
- Skjevt dørblad
- Slark i håndtak



Skader ved dørkarm / terskel

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Dekke over garasje med tettesjikt / membranduk.
- Tilfarere, terrassegulv og rekkverk er fjernet

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Søknad om oppføring av tilbygg med garasje, overliggende dekke med takterrasse.
- Søknad med nabovarsel datert 19. mai 1985
-Godkjent bygningsrådet ved Spydeberg Kommune 23. juli 1985

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Gjenstående feste for stolper til rekkverk _ Usikret


Treverk ved terrassedekke over garasje er fjernet.


Dekke med opprinnelig tettesjikt_ armert membranduk

Utvendige trapper

Beskrivelse
Ved ende av terrasse over garasje er det trappetrinn til terreng.

Det er ikke øvrige utvendige trapper tilknyttet terrasser siden disse er revet.
- Ved nyoppføring vil dagens krav med høyde på rekkverk og avstand mellom spiler være gjeldende.

Ved inngangsparti er det trappetrinn i tilknytning til støttemur.
- Det er ikke montert rekkverk da høyde til terreng ikke krever dette.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv i underetasje
- Fliser, klikk-laminat, parkett

Gulv i 1. etg.
- Parkett, vinylbelegg, klikk-laminat

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det er noe knirk - og kneppelyder i stuegulv 1.etg.
- Det er variasjoner med temperatur og bevegelse i materialet som kan være årsak.



Mangler list ved terskel / døråpning mellom rom i kjeller

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

U.etg.
- Vegger med malt panel og malte plater
- Himling med malte plater / malt panel, senket himling med metallskinner og plater

1. etg.
- Vegger med malt panel og malte plater
- Himling med folierte og malte plater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille er med trebjelkelag

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om foretatt radonmålinger.
- Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Utføring av radonmåling anbefales utført i perioden oktober - april

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen er det pipe av teglstein
- Pipemur og brannmur i underetasje og 1. etg. er med teglstein
- Pipemur i teknisk rom er med pusset og malt overflate
- Ildsted er med peis i kjelleretasje
- Sotluke av stål, - tilgang i nisje ved peis

Pipe på tak med pipehatt av stål
- Folierte stålbeslag ved pipefot

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• I teknisk rom er det pipeløp for tidligere oljefyr / varmesentral
- Det er åpent ved pipemur i teknisk rom



Brannvegg i 1. etg.
- Det er ikke installert ildsted



Åpning ved pipemur i teknisk rom fra tidligere oljefyr.



Åpen peis i kjellerstue



Feieluke

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I boligens underetasjen er det flere rom som er under terreng.
Det er foretatt endringer av romløsninger som gjør vanskeliggjør hulltaking:
- Kjøkken med faste innredninger mot vegg
- Bad - og vaskerom med flislagte vegger
- Toalettrom med innebygd sisterne på vegg mot terreng
- Oppholdsrom og bod med vegg mot utgravd del bak garasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Tilstandsrapport

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

• Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting i rom under terreng indikerer ubalanse i inneklimaet, ofte knyttet til høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan gi misfarging, dårlig inneklima og økt risiko for muggvekst over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Bruksendring av rom med økt fuktbelastning.

Fra takstrapport ved forrige boligsalg er det opplyst om saltutslag på vegger mot terreng.
- Tiltak med redrenering i senere tid ved del av grunnmur er ikke dokumentert



Misfarging på overflater / himlingsplater på toalett / bade - og vaskerom

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra underetasjen til hovedetasje er av trevirke.
- Trappevange, trappetrinn, håndløper, rammer er med beiset / malt overflate, mørkebrun utførelse.
- Ved øvre del av trapperom er opprinnelige veggspiler byttet ut med plater av herdet glass.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport



Avstand mellom overflate på repos til nederste tverrbord er over krav (10 cm.)



Avstand mellom tverrbord i trapperom er over krav (10 cm.)



Ved øvre del av trapperom er opprinnelige veggspiler byttet ut med glassfronter.
Høyde på rekkverk er målt til 1,02 m og i henhold til gjeldende krav på min. 0,90 m.



Avstand mellom trinn i trappen er over krav (10 cm.)

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er i hovedsak med formpressede speilprofilerte dørblad
- I boligen er det enkelte dører av tre m/ finérte dørblad fra opprinnelig oppført bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Det er dører ved våtrom som er skadet

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert spor etter skadedyr
- Ved befaring var det ikke tilgang til loftsrom for besiktigelse av bjelkelag m/ isolasjon og evt. spor etter mus.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Flislagte vegger
- Himlingsplater med innfelte downlights

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt høydeforskjell fra terskel til høyde ved slukrist på 3 cm.
Høyde ved terskel = 2,28 m
Høyde ved sluk = 2. ,31 m

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

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 noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Utførelse med flislegging er ufagmessig.
Det er ujevne overganger mellom fuger og fliser, og stedvis er det hul lyd ("bom")

Tilstandsrapport



Ujevn overflate, misfarging / oppsmuldrede fuger.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er foretatt endring av rom hvor toalettrom, baderom og vaskerom er slått sammen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtromarbeid
- Sluk er av plast

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Målt fall til sluk i området ved boblebad mot sluk



Sluk med ufagmessig utførelse.
Vannlås mangler hendel til å trekke opp koppen



Fuktmåler indikerer forhøyde verdier på gulv
- Det er forholdsvis like verdier på gulvet i området og kan være feilkilde som gir utslag på indikatoren.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

-Servant med underskap (skuffeseksjon)
-Veggmontert toalett med innebygd sisterne
-Badekar / boblebad
-Opplegg for oppvaskmaskin

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Fuktskader ved sideplate på servantskap
Under boblebad er ikke avløpsslange ført til sluk

Tilstandsrapport



Ved tapping av vann spruter noe over kanten



Sideplate på servantskap sveller ved nedre del

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har skillevegg / åpning mellom toalett-rom og del med badekar og vaskemaskin.
- Det er installert elektrisk avtrekksvifte rommet hvor det er toalett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• - Det er ikke tilstrekkelig avtrekk ved rom som inneholder badekar og vaskemaskin.

I rommet er det registrert høy luftfuktighet, nedre del av dørblad har svellet



Dørblad til toalett / baderom sveller på grunn av høy luftfuktighet i rommet.



Avtrekksvifte ved toalett-rom (adskilt med halvvegg til baderom / vaskerom)

U. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av konstruksjon / vegg mot terreng og skillevegg med installasjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Svertesopp _ riss og sprekker i fuger og fliser ved innkasset badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Tilstandsrapport



Riss i flis på vegg ved badekar



Sprekker i hjørnefuger ved badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Det er registrert høye fuktverdier under fliser foran badekar og langs vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er sprekker i fug, ujevn overflate ved sluk

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for å utbedre flisegulv på baderom med utførelse som dokumenterer vanntett sjikt / membran etter gjeldende regler og forskrifter.



Ujevnheter ved fuge / flis rundt sluk

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er foretatt arbeid på baderom med oppgradering av overflater.
- Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av våtromarbeid
- Fuger ved fliser rundt sluk er ikke fagmessig utført
- Eldre sluk av støpejern

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Limt banemembran under flis er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høyde på terskel er målt til 5,5 cm.
- Synlig tettesjikt ført opp ved terskel
Treverk ved terskel er sprukket

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk med ventil i himling
- Kanal er ført i etasjeskille til kaldt loft.
Ved befaring var det ikke tilgang til loftsrom for å sjekke om avtrekkskanal er ført videre ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Fuktskader / svelling av dørblad _ det er ikke spalte mellom dørblad og terskel.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av konstruksjon; våtsone mot yttervegg og vegg med installasjoner / faste innredninger på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater

- Flislagt gulv
- Flislagte vegger
- Senket himling / kanal; - plater i metallrammer

Kjøkkeninnredning med glatte fronter
- Benkeplate av laminat
- Ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin
- Røropplegg i kjøkkenbenk; vannrør av plast - og stålrør, avløpsrør av plast / PVC
- Sluk i gulv

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Veggmontert stekeovn og mikroovn
- Innfelt keramisk koketopp

Frittstående kjøl- og fryseskap

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport



Det anbefales å montere lekkasjevarsler i kjøkkenbenk.
- Det er sluk i gulvet. Ukjent om dette er tilkoplet avløp.



Det mangler komfyrvakt over koketoppen



Sluk i gulv _ noe forhøyede fuktverdier _ vanlig for betongdekke.
- Ukjent om sluk er koplet til hovedavløp. _ Anbefaler å foreta TV-kontroll av rørsystemet.



Skade i treverk ved luke i gulv, listverk og veggplater ved hjørnet.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut på vegg
- Montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson



Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg _ bryter under overskap
- Behov for rens



Avtrekkskanal fra kjøkkenventilator er ført ut på vegg

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater:

- Gulv med vinylbelegg

Tilstandsrapport

- Vegger med malte plater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Himling med folierte og malte plater

Innredning av trefinér med profilerte fronter
- Oppvaskkum og benkeneslag av rustfritt stål
- Benkeplate av laminat
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Kran for oppvaskmaskin med stoppefunksjon

Vurdering av avvik:
• Gulvbelegg ved sokkel under kjøkkenbenk er sprukket
• Det er registrert sprekk i gulvbelegg foran kjøkkenbenk som utgjør en risiko for fuktinntrengning i konstruksjon. Utbedring ved å skifte ut vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Ved vannsøl fra kjøkkenbenk / oppvaskkum vil kunne trenge inn under gulvbelegg.


Normale fuktverdier på gulv foran kjøkkenbenk


Sprekk i gulvbelegg foran oppvaskmaskin _ normale fuktverdier ved gulv


Opprinnelig benkebeslag _ nyere tappekran

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut

Tilstandsrapport



Avtrekkskanal ført opp i etasjeskille / ukjent om det er kanal videre over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Fordeling av vannrør med kobber og plastrør til kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- - Det er ikke lokalisert fordelerskap i forbindelse med etablering av kjøkken og ombygging av baderom / vaskerom i underetasjen.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedinntak med stoppekran og vannmåler

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

I boligen er det avløpsrør fra opprinnelig oppført bolig
- Det er ikke dokumentasjon for type avløpsrør som er benyttet ved oppgraderinger av våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Undersøke om alle avløpsrør er tilkoplet lufting over tak
- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Kartlegge løsninger med avløpsrør i boligen _ funksjon ved lokk i luke ved kjøkken i u.etg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Luke i gulv på kjøkken _ lokk _ undersøke funksjon

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er det naturlig ventilasjon for luft-tilførsel via luftespalter i øvre vinduskarm
- Avtrekk med elektrisk avtrekksvifte på toalett og kjøkken i underetasje
- I 1. etg. er det kjøkkenventilator
- Ventil på baderom (naturlig oppdrift)

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra baderom

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral med el- kjele installert i teknisk rom

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det anbefales å kontrollere omfanget og utbedre eller skifte ut skadede komponenter for å sikre tilfredsstillende drift.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I boligen er det installert varmtvannsbereder til forbruksvann og fordeling ved tilkoplet varmesentral for vannbåren varme.

Fabrikasjon / Modell _ Oso / MS 300
- Volum: 280 liter

Tilstandsrapport

- Effekt: 15 kW
- Prod.år: 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Misfarging ved kopling

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelse av fagperson v/ service av varmeanlegget.

Det er registrert misfarging / rustutslag ved kopling / overgang ved beholder.



Tekniske data for varmtvannsbereder


Ved kopling er det registrert misfarging / belegg av ukjent art.


Sikkerhetsventil ved beholder
- I rommet er det ikke registrert sluk.
Sideliggende rom har sluk.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

I boligen er det vannbåren varme ved bruk av eksisterende radiatorer i flere rom.

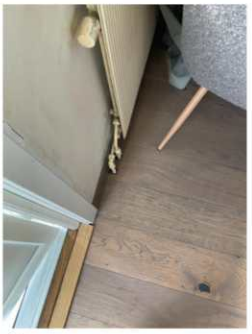
Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport



Radiator med termostat _ stue 1. etg.



Oppstikk rør til radiator på soverom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe, luft - luft
- Montert innedel med vifte på vegg i trapperommet

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tekniske data
Produksjonsår: 2010

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 er plassert i vegg mellom hall og gang i underetasjen

Kursoversikt angir hovedsikring og overspenningsvern med 3 x 56 Amp.
- 17 stk. kurser med automatsikringer / jordfeilbrytere
- 2 reservekurser

Installert AMS - måler (fjernavleser) 20. april 2016

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

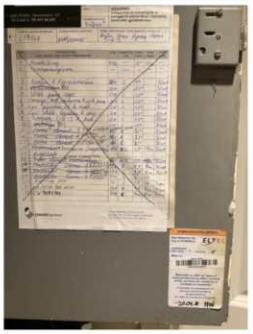
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

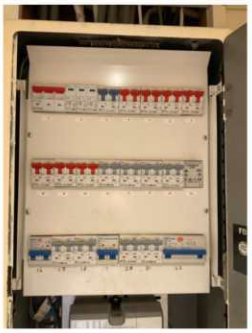
Det er foretatt endringer / oppgraderinger av det elektriske anlegget.
Det er ikke oppført hvilket firma som har foretatt det elektriske arbeidet.
Det foreligger ikke samsvarserklæring med beskrivelse av utført elektrisk arbeid.



Kursoversikt _ samsvarer ikke helt med sikringer i skapet
- Det foreligger ikke samsvarserklæring



Kursoversikt før endringer / oppgradering i sikringsskap



Innmat med automatsikringer / jordfeilbrytere



Hovedinntak på loft

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I boligen er det montert røykvarslere i himling i hver etasje.
- Slokkeutstyr er med pulverapparat (6 kg.)

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Ved bruksendring av rom må det oppfylle krav til rømning.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



Pulverapparat har mangler:
- Splint for sikring med plombering mangler på håndtak.
- Mål på trykkmåler er på øvre del av rødt felt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fra byggemelding datert 1972
-Byggegrunn er opplyst å bestå stå av leirholdige masser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra oppført bygning, ved tilbygg / garasje er drenerering fra midten av 1980-tallet.

Det er synlige grunnmursplater på overside med stedvis sprekker og mangler innfesting med topplist.
- Det er risiko for vanninntrengning mot grunnmur / yttervegg i underetasje mot terreng.

Det er foretatt gravearbeid ved yttervegg / grunnmur på hjørne av bolig med stue i 1. etg., nytt vindu ved kjøkken i underetasjen.
- Det er benyttet små kuler av isoporlignende materiale.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid med drenering.
Disse synes å være uegnet som fuktbeskyttelse / trykk mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Ved tilbygg er det vegg mot terreng i bakkant av garasjen med noe saltutslag fra pusset overflate på støpte vegg.
- Ved befaring i boligen var det ikke tilgang til å måle fukt ved vegger mot terreng i rom hvor det
er installert kjøkken, baderom, øvrige rom med møbler og skap mot yttervegg.

Tilstandsrapport



Område hvor det er utført gravearbeid og montert tettesjikt ved grunnmur.



Synlig opprinnelig fuktbeskyttelse og nyere list mot grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er med lettklinkerblokker
- Pusset og malt overflate

Fundamentert med støpt plate til terreng / markisolert.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Lokal utbedring må utføres.



Horisontale riss / avskalling ved støpt vegg ved tilbygg / garasje



Tilbygg med garasje _ avskalling / sprekker i murpuss

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Langs veien er det forstøtningsmur av armert betong
- Pusset og malt overflate.
- Høyde til terreng er mål til 0,88 m

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur langs vegen mangler rekkverk

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er med skrånende terreng.
- Planerte områder ved gårdsplass med garasje og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



Terrengforhold er skrånende _ ikke fall ut fra bygningen på oversiden.

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

Beskrivelse

Hovedinntak for vann er i teknisk rom
- Stoppekran med kuleventil

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det er ukjent om det er utvendig stoppekran / plassering på tomten.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er registrert en liten grop i plen på tomten ovenfor garasje / terrasse og ujevnheter i bakken ved hjørne av boligen hvor det har vært utført gravearbeid.

Vurdering av avvik:

• Skjevt fundament ved søyle; det har vært gravearbeid på tomten for å fjerne oljetank og langs boligen for redrenering.
- Ikke dokumentert for utførelse av gravearbeid og tilbakefylte masser.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for å tilpasse terreng, etablere frostsikker fundament ved søye for støtte ved overbygg.



Skjevt fundament / søyle ved hjørne av boligen



Søyle sett innenfra

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:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Avvik:
• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Gjenstående feste for stolper til rekkverk _ Usikret

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Utføring av radonmåling anbefales utført i perioden oktober - april

• I teknisk rom er det pipeløp for tidligere oljefyr / varmesentral
- Det er åpent ved pipemur i teknisk rom

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra baderom

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Ved bruksendring av rom må det oppfylle krav til rømning.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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

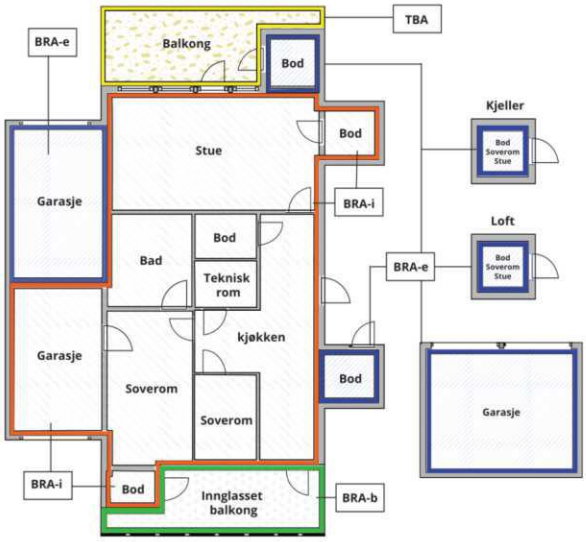
Hva er måleverdig areal?

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)**
U. etasje	85	28		113	
1. etasje	100			100	42
SUM	**185**	**28**			**42**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U. etasje	Hall m/trapp, gang, soverom, bod, bad, kjøkken, kjellerstue	Lagerrom, garasje	
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Areal av boligen er målt på stedet og sammenstilt med plantegninger som forelå ved byggemelding; datert 5. mai 1973
- Godkjent ved Spydeberg Bygningsråd 15. mai 1973
- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, piper, evt. sjakter ved våtrom og kjøkken for vannrør og ventilasjon.

Uteareal:

Ved stuen var det tidligere oppført terrasse i trekonstruksjon
- Denne ble revet i forbindelse med at det skulle graves opp oljetank

Fra soverom er det utgang til terrasse over garasjen
- Rekkverk, tilfarere og terrassebord er fjernet, og denne er for tiden ikke i bruk.
Oppmålt areal av dekke ca. 42 m2

Loftsrom
Tilgang til loft via luke i himling på soverom
- Areal av loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde til tverrbjelke og avstand mellom takstoler.

Tilleggende garasje betegnes som eksternt areal.
- Areal av garasjen er oppmålt til 15 m2
- Bakenforliggende lager-rom er oppmålt til 13 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Plan, snitt - og fasadetegninger er fremlagt i boligperm, stemplet godkjent ved byggesaksavdeling _ Spydeberg Kommune _ datert 14.02.1974

Det er foretatt endringer med romløsning i underetasjen; vegger er fjernet og det er etablert baderom og kjøkken.
- Fra tidligere er opprinnelig integrert garasje innredet som oppholdsrom.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for søknad om bruksendringer av tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Snekker, elektriker - og rørleggerarbeid er foretatt i underetasjen

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke dokumentert bruksendringer av rom; tilleggsdel til hoveddel

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Farhan Asghar	
29.6.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Farhan Asghar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	430	59		0	755.5 m²	Eiendomsregisteret.kartverket.no	Eiet

Adresse
Lundsåsveien 14

Hjemmelshaver
Asghar Rashid Nasim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommen er beliggende i et etablert boligfelt ved Lund i Spydeberg.
-Boligområdet ligger sør-vest for sentrum.
Gangavstand (ca. 1,5 km.) til sentrum med servicefunksjoner, forretninger, spisesteder
Nærhet til skoler, idrettsanlegg og turterreng

Offentlig kommunikasjon
- Bussholdeplass ved vegkryss Lundsåsveien / Osloveien
- Spydeberg tog- og busstasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
- Felles vei til egen eiendom med 2 andre eiendommer

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eldre reguleringsplan for Lundsåsen, Spydeberg Kommune

- Gjeldende Kommuneplan med arealdel for Indre Østfold kommune er for perioden 2024 - 2035.
PlanID 3014202101

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng
-Tomten er opparbeidet med plen og beplantning
- Gårdsplass med belegningsstein
- Støpt trapp og forstøtningsmur langs veien.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2022	Uskifte	Opplysning via Eiendomsverdi

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst om forsikringsselskap				

Kommentar
Det er ikke mottatt opplysning om boligforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.07.2026	Utarbeidet arealskisse	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse Bestilling pr.18. juni 2026	14.07.2026	Oversendt til bestiller av oppdraget via megler-integrasjon.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	Ferdig rapport oversendt til eiendomsmegler og rekvirent for oppdraget.
2	10.08.2026	Redigert tekst om overflater kjøkken 1. etg. og innvendige avløpsrør.
3	10.08.2026	Lagt inn planskisser
4	10.08.2026	Redigert areal av underetasje (BRA-i) med garasje og lager (BRA-e)

For gyldighet på rapporten se forside

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

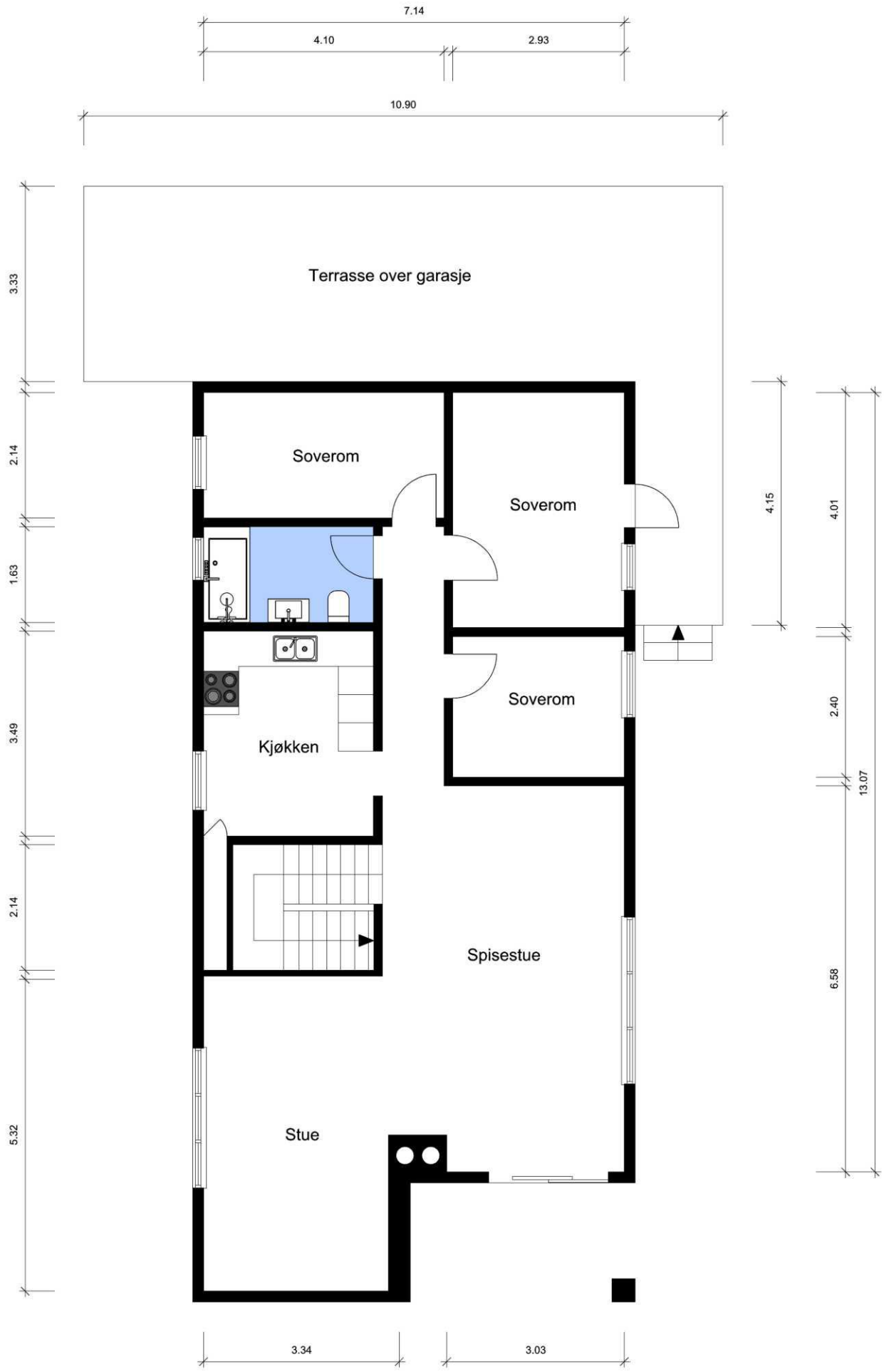
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

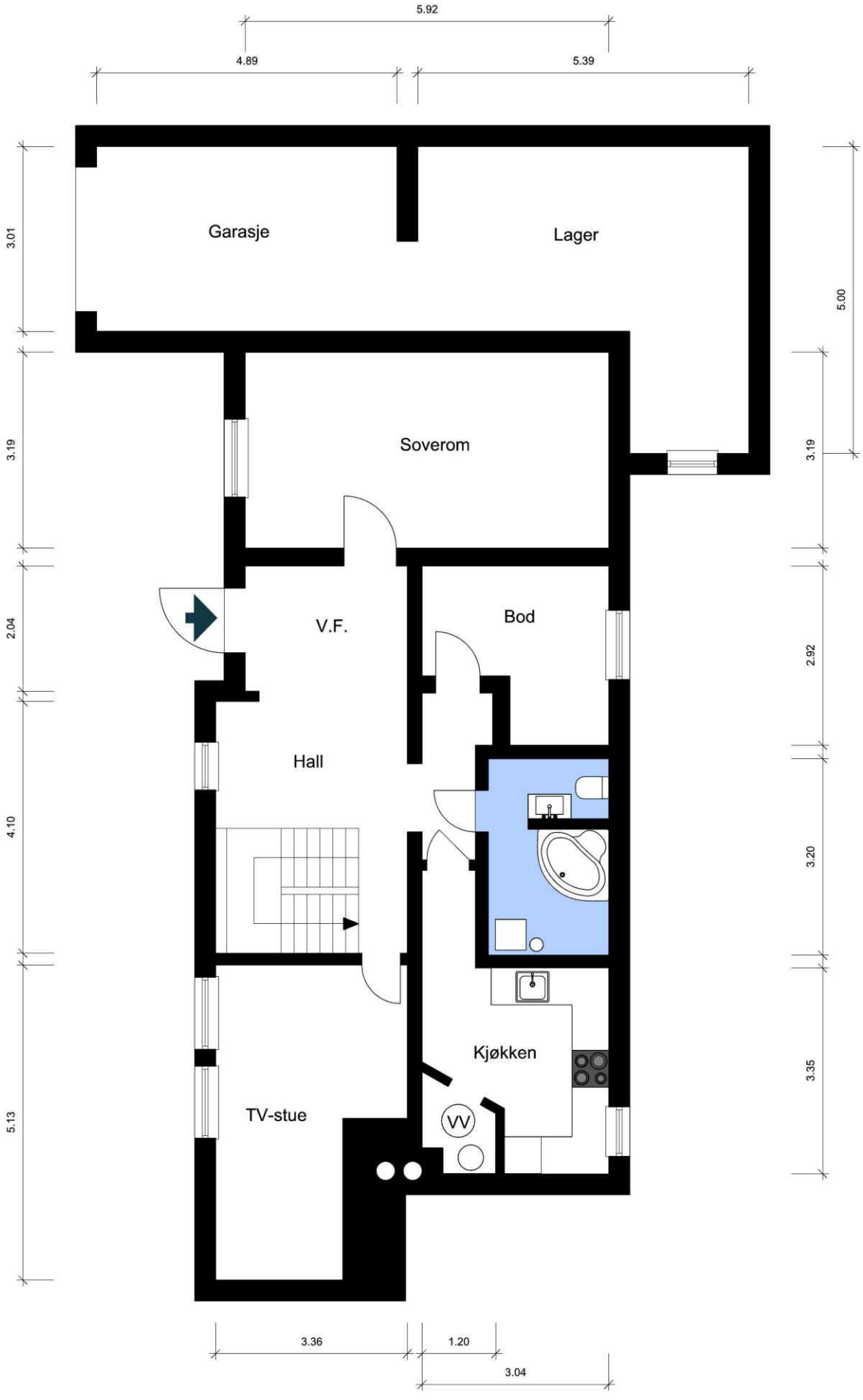
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

Hovedplan



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Indre Østfold avd. Mysen	Oppdragsnr.	329260018
Addresse	Lundsåsveien 14		
Postnr.	1820	Sted	SPYDEBERG
Selgers navn	Rashid Nasim Asghar		
Selgers navn	Naila Chaudhry		
Selgers navn	Alia Asghar		
Selgers navn	Mohammad Irfan Asghar		
Selgers navn	Farhan Asghar		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Rashid Nasim Asghar

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N C
A A
M A
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Naila Chaudhry*

Signert av *Alia Asghar*

Signert av *Mohammad Irfan Asghar*

Signert av *Farhan Asghar*

Initialer selger:
N C
A A
M A
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
N C
A A
M A
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Lundsåsveien 14, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343739**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147239505**
Gårdsnummer **430**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **279,57**

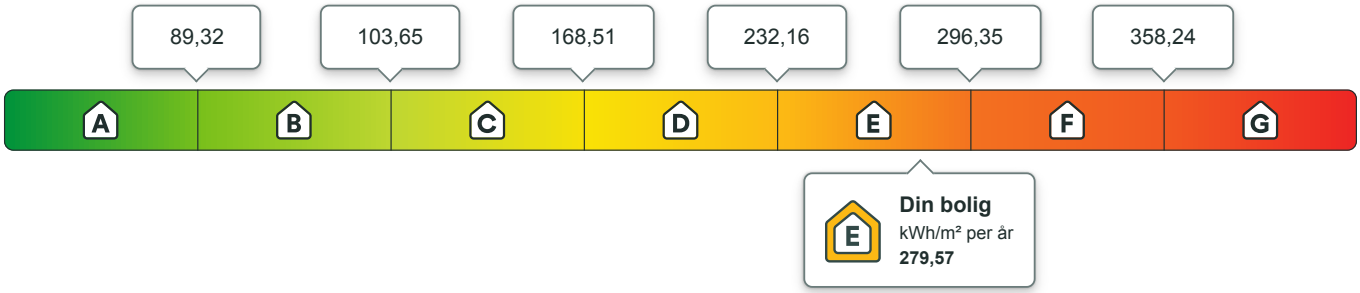
Lundsåsveien 14, 1820 SPYDEBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
58 235,92	**314,79**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lundsåsveien 14, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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

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

Lundsåsveien 14, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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.

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: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

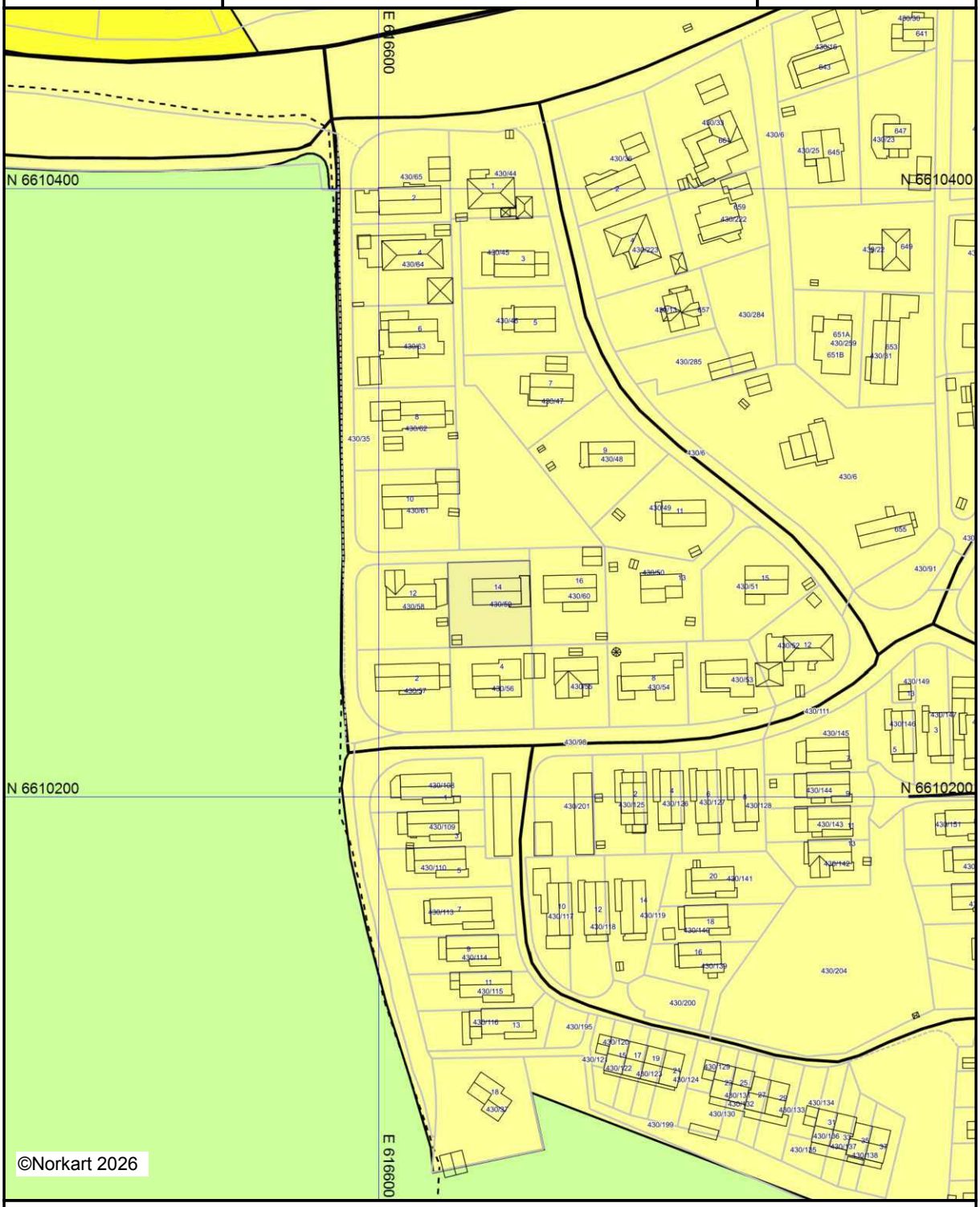
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 430/59
Adresse: Lundsåsveien 14
Utskriftsdato: 20.07.2026
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.

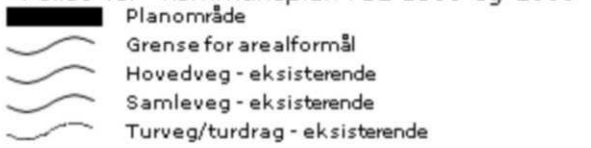
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

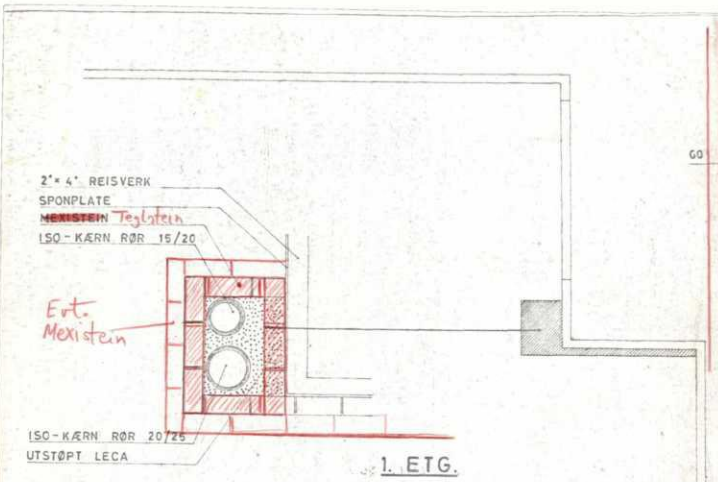


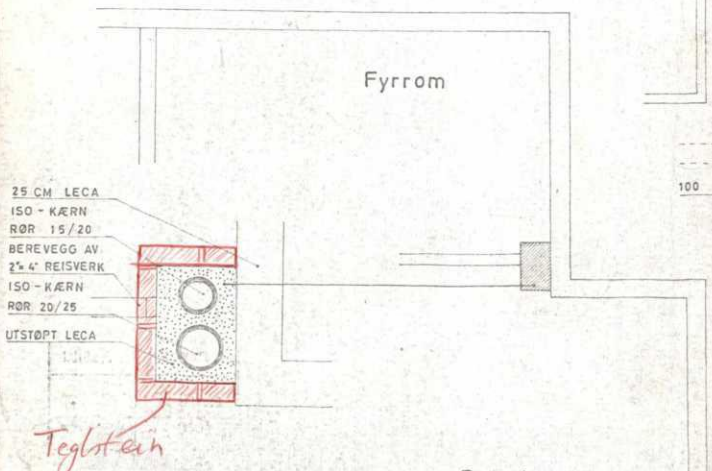
Faresone grense
Faresone - Flomfare
Angitthensyngrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
LNFR-areal - eksisterende

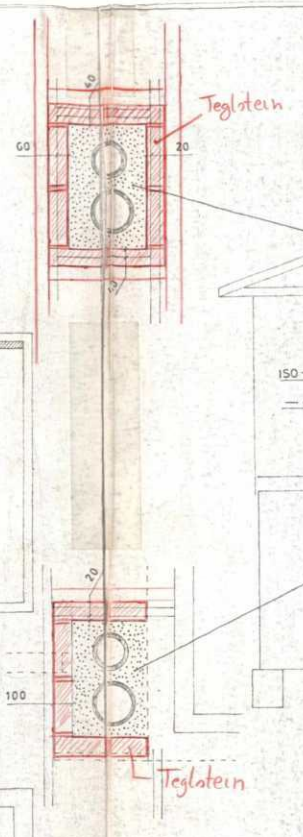
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

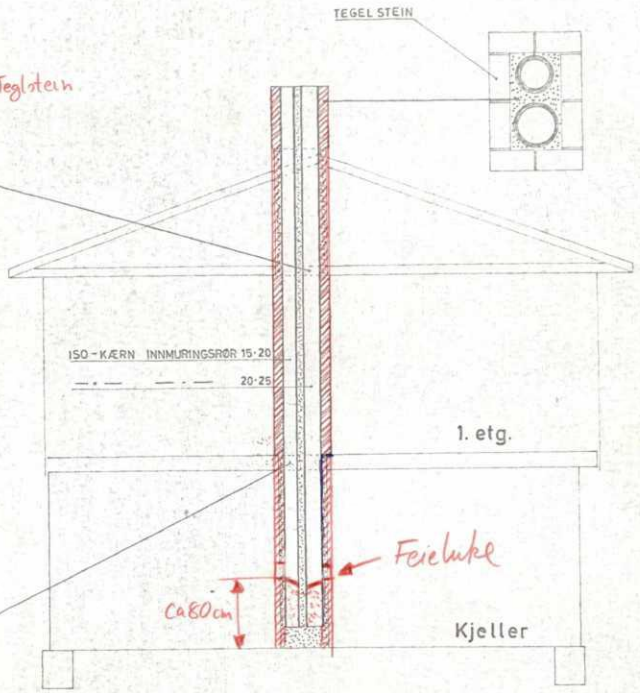


Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - eksisterende
Turveg/turdrag - eksisterende









MONTERINGEN AV PIPEN

Røkrørene er av Iso-kærn innmuringsrør 15/20 og 20/25 Disse er omstøpt av Leca blandet etter Leca sine anvisninger. I kjeller og på loft vart det brukt forskaling (av tre). I 1.etg og over tak vart murene murt først og siden brukt som forskaling.

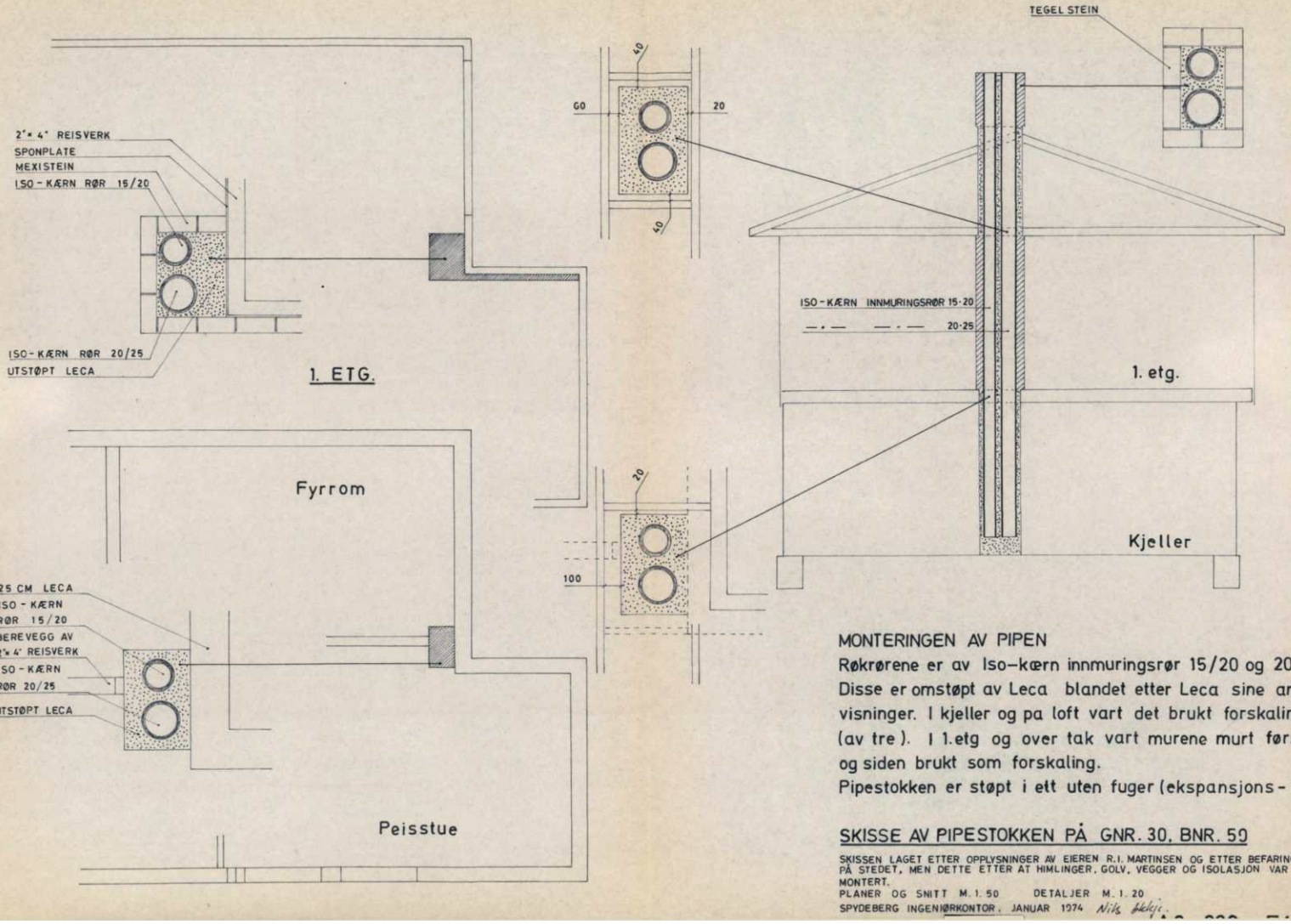
Pipestokken er støpt i ett uten fuger (ekspansjons-).

SKISSE AV PIPESTOKKEN PÅ GNR. 30, BNR. 50

SKISSEN LAGET ETTER OPPLYSNINGER AV EIEREN R.I. MARTINSEN OG ETTER BEFARING PÅ STEDET, MEN DETTE ETTER AT HIMLINGER, GOLV, VEGGER OG ISOLASJON VAR MONTERT.

PLANER OG SNITT M. 1:50 DETALJER M. 1:20

SPYDEBERG INGENIØRKONTOR. JANUAR 1974 Nils Hekje

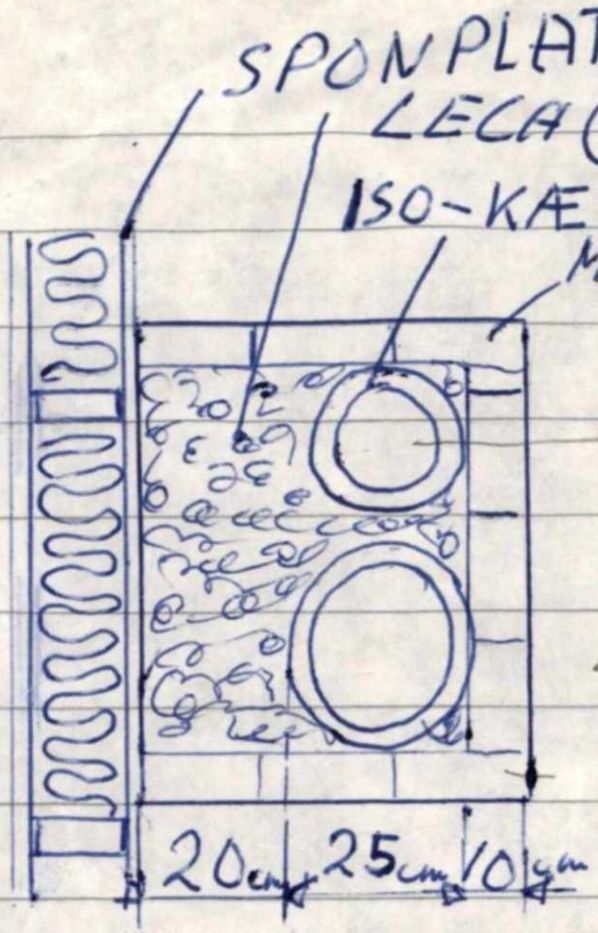


MONTERINGEN AV PIPEN

Røkrørene er av Iso–kærn innmuringsrør 15/20 og 20/25 Disse er omstøpt av Leca blandet etter Leca sine anvisninger. I kjeller og pa loft vart det brukt forskaling (av tre). I 1.etg og over tak vart murene murt først og siden brukt som forskaling.
Pipestokken er støpt i ett uten fuger (ekspansjons-).

SKISSE AV PIPESTOKKEN PÅ GNR. 30, BNR. 59

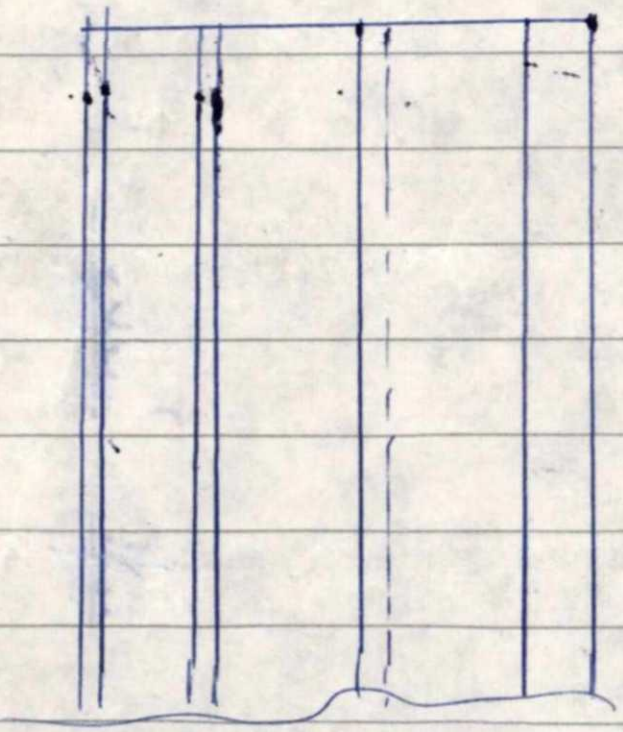
SKISSEN LAGET ETTER OPPLYSNINGER AV EIEREN R.I. MARTINSEN OG ETTER BEFARING PÅ STEDET, MEN DETTE ETTER AT HIMLINGER, GOLV, VEGGER OG ISOLASJON VAR MONTERT.
PLANER OG SNITT M. 1. 50 DETALJER M. 1. 20
SPYDEBERG INGENIØRKONTOR, JANUAR 1974 Nils Ekeli

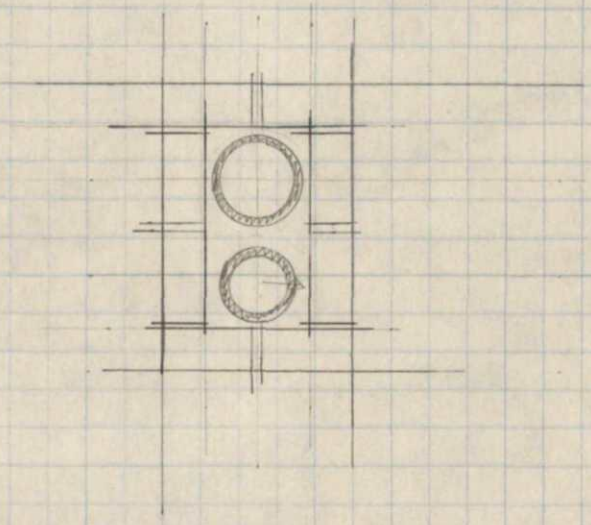


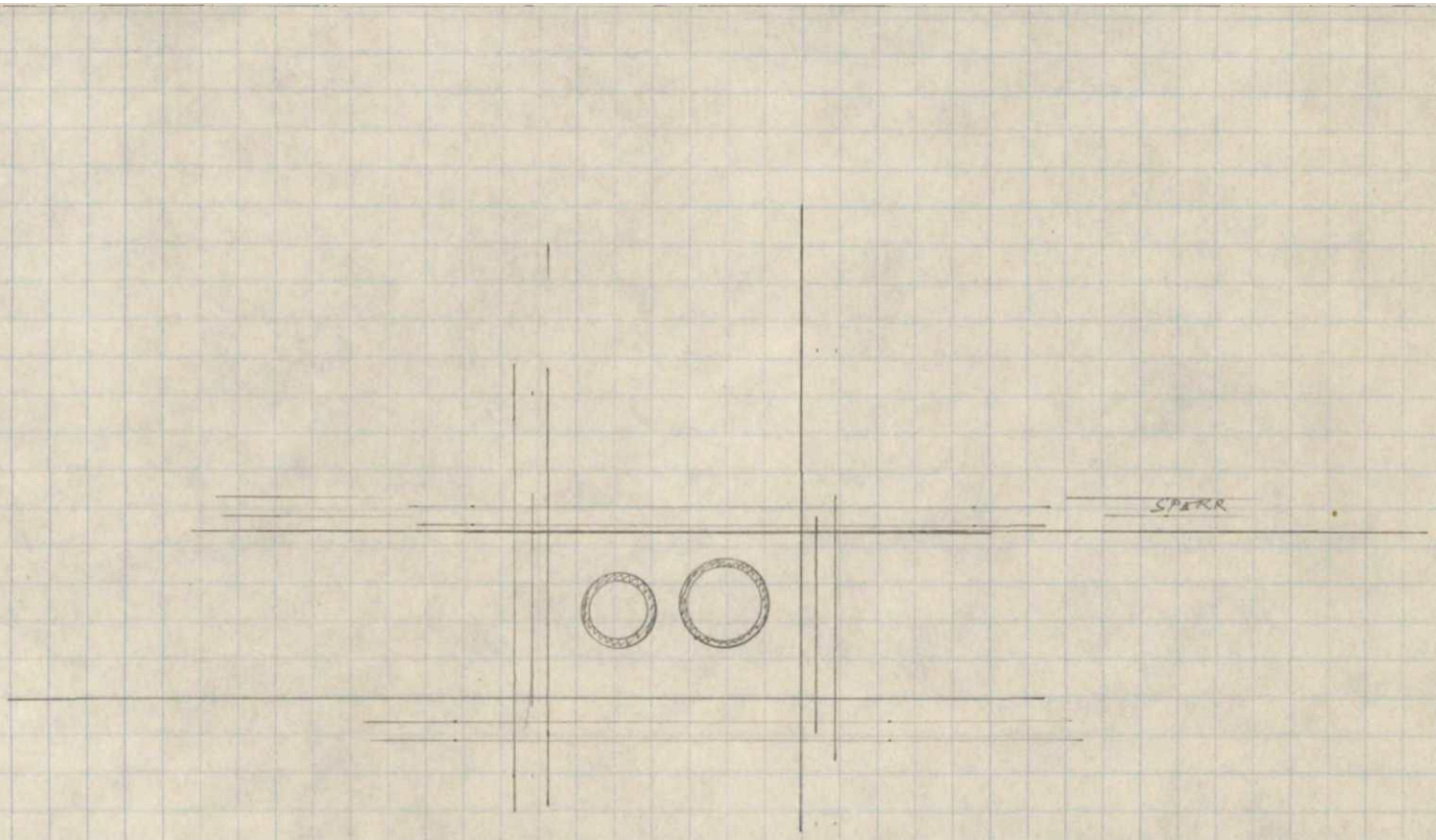
15/20 FYREN.

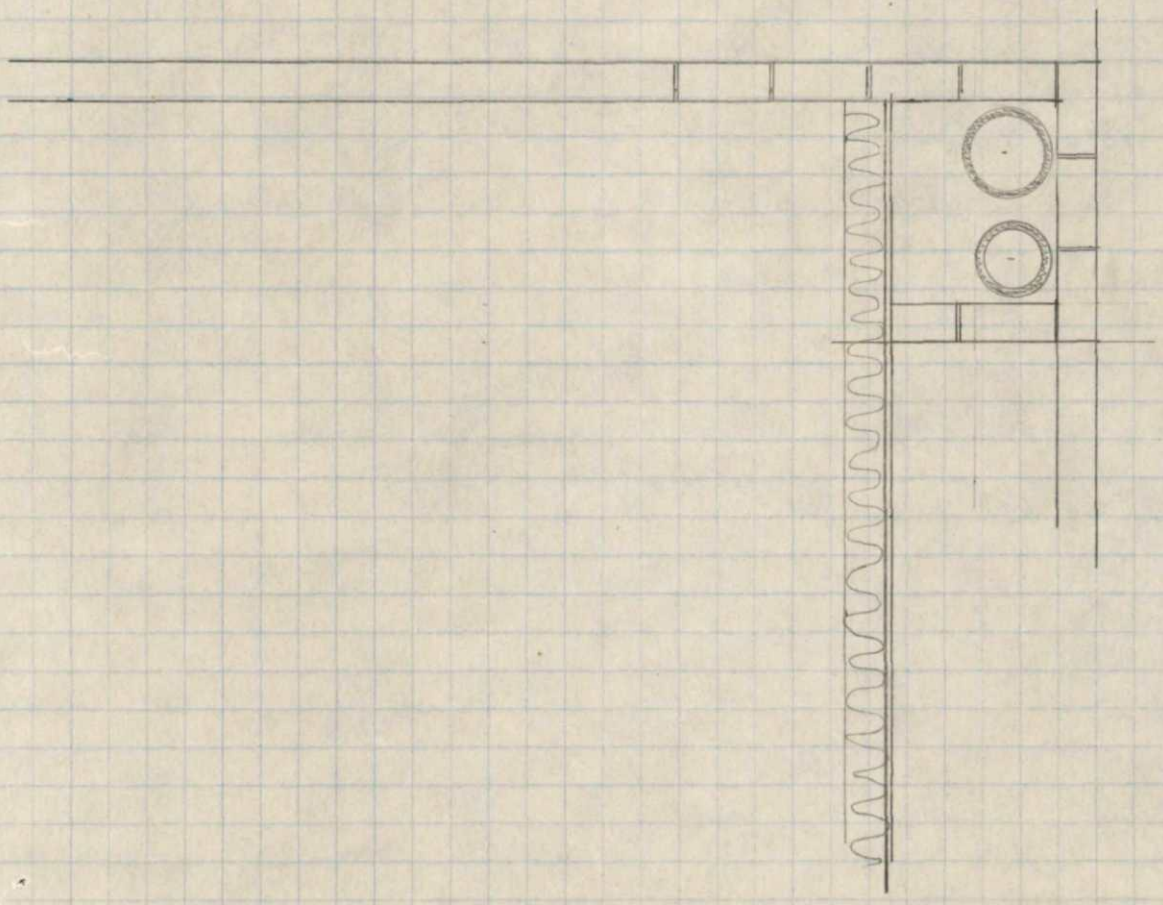
0.73

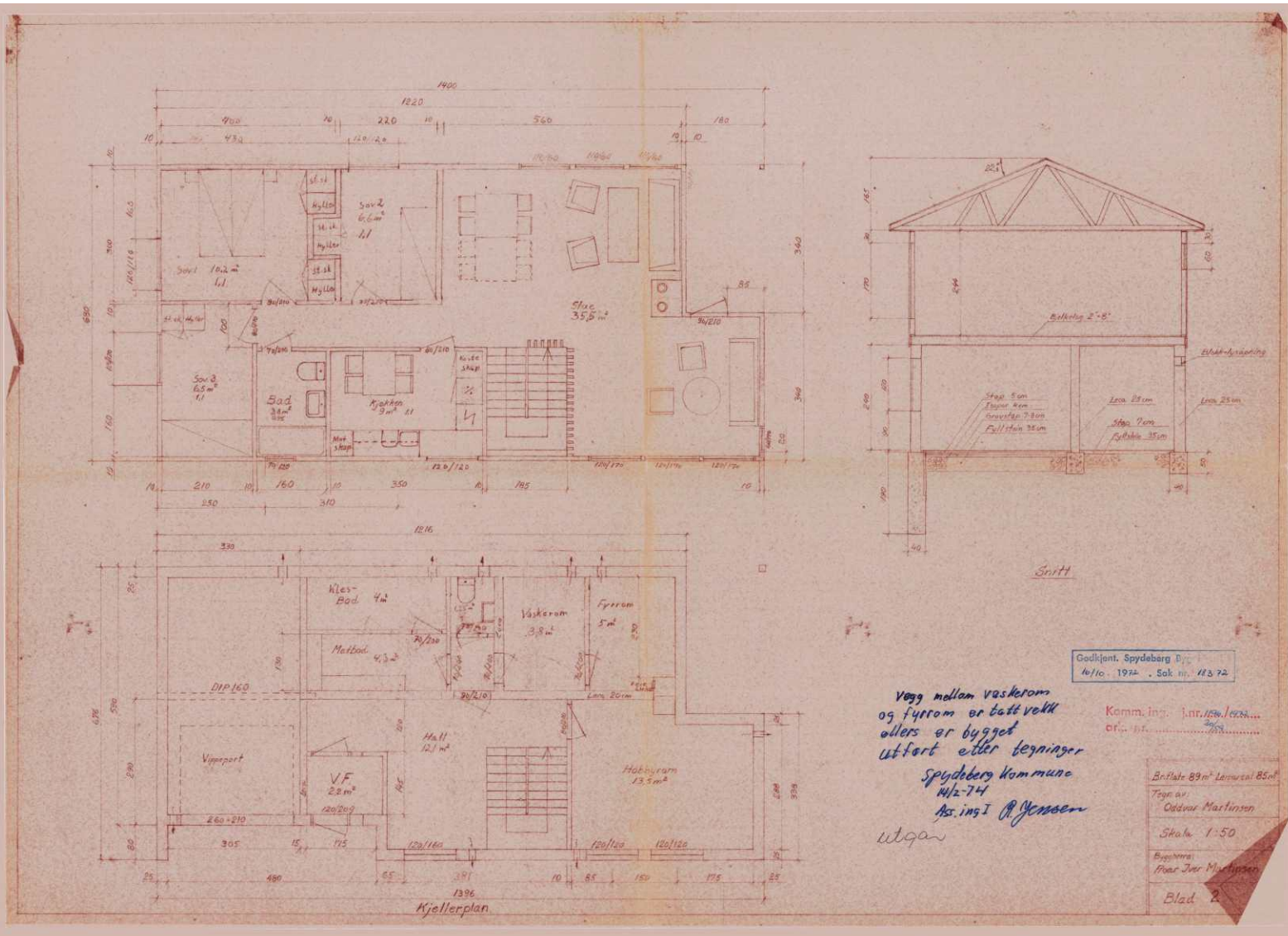
20/25. (PEIS).






SP&RR





Vegg mellom vaskerom og fyrrom er tett vekk ellers er bygget utført etter tegninger

Spydeberg Kommune
14/2-74
Ass. ing I A. Jensen

utgår

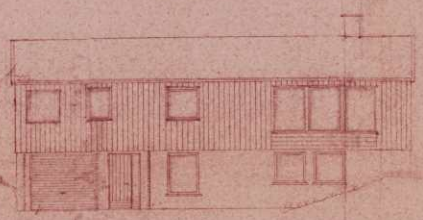
Godkjent. Spydeberg Byg...
16/10. 1972 . Sak nr. 113/72

Komm. ing. j.nr. 1536/1972
ark. j.nr. 3016/72

Br.flate 89 m² Leiligh.tal 85 m²
Tegn av: Oddvar Martinsen
Skala 1:50
Byggherre: Knut Ivar Martinsen
Blad 2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

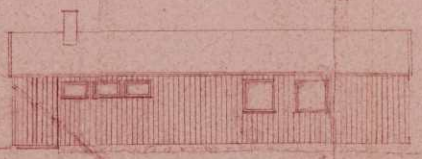
Kommune Inv. 104/1973
Gnr. 369



Nord



Øst



Syd

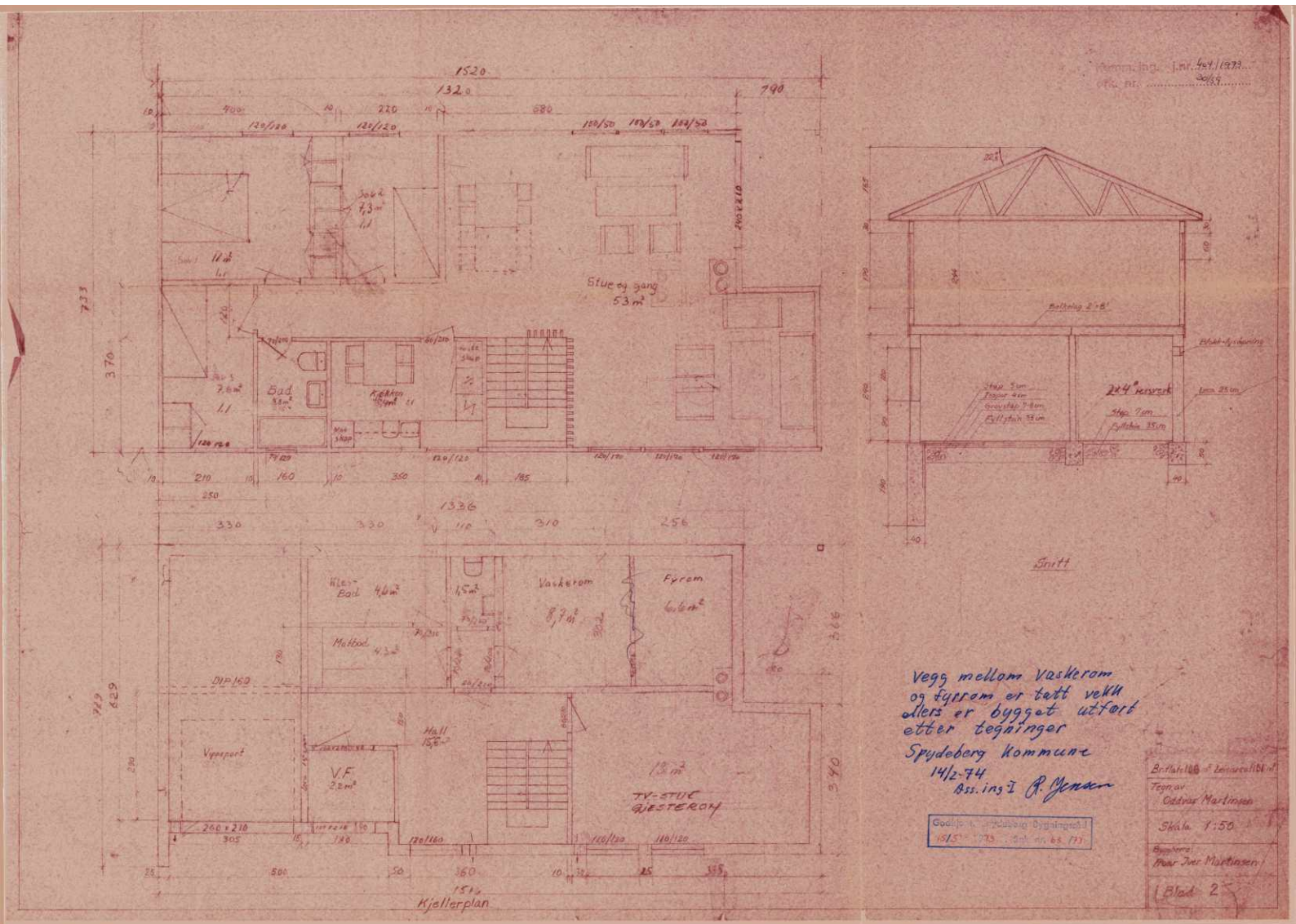


Vest

Godkjent Sarpsborg Bygningsråd
19.12.1973 . Sak nr. 63/113

Br.Hjelte 106 m² Leiligheter 106 m²
Tegn. av:
Oddvar Martinsen
Skala 1:100
Byggherre:
Ragnar Ivar Martinsen
Blad 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Vegg mellom vaskerom og fyrrom er tett vekk Alers er bygget utført etter tegninger
Spydeberg kommune
14/2-74
Ass. ing. I R. Jensen

Godkjent - Akershus Byggingsråd
15/5 1973 ... dat. m/bs. (?)

Tegnet av: Oddvar Martinsen
Skala: 1:50
Eiendom: Knut Ivar Martinsen
Blad 2

Kommunens arkiv Innk. dato: Innk. nr. 464/1973
Gnr. 30/69
Bnr. ...
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Lundsåsveien 14

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km	
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	5 min 3.4 km	
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	5 min 3.6 km	
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km	
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 8.3 km	
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 20.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	4 min 0.3 km	
Spydeberg stasjon Linje R22	17 min 1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

BARNEHAGER

Blomsterenga barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km	
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 0.9 km	
Solsiden barnehage (0-5 år) 43 barn	21 min 1.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	10 min
Kiwi Spydeberg	13 min

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	12 min
Vitusapotek Spydeberg	12 min
Askim Vinmonopol	14 min

SPORT

Spydeberg stadion	15 min
Fjellheim flerbrukshall	17 min
Spydeberg Treningssenter	10 min
Askim treningssenter	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

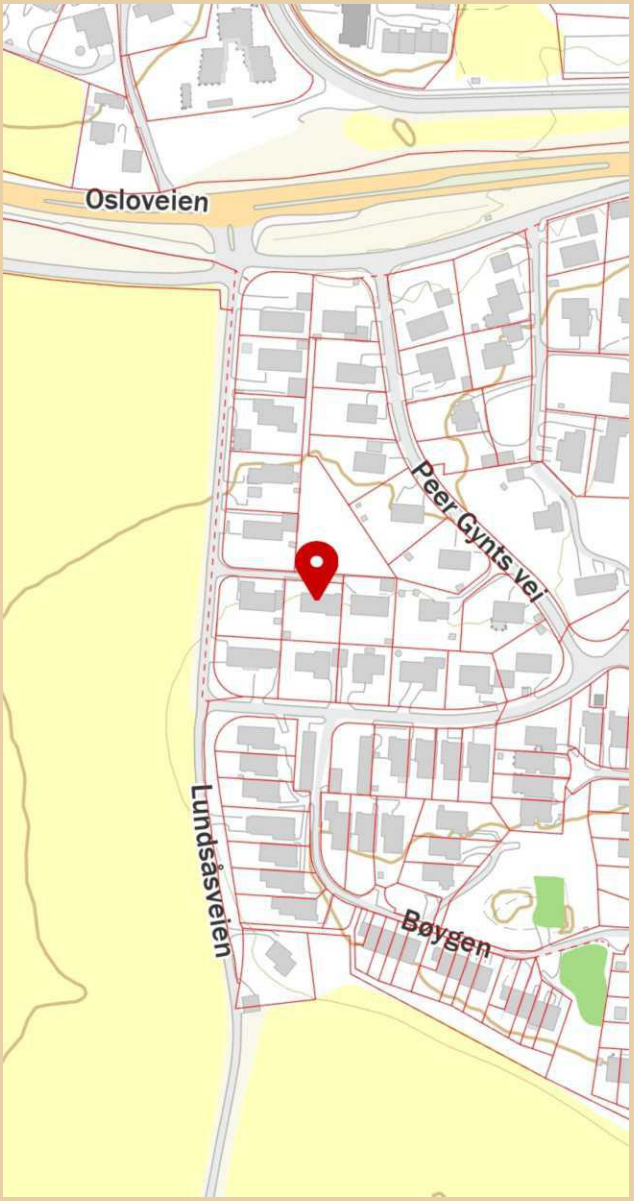
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Lundsåsveien 14, 1820 Spydeberg
Gnr. 430, Bnr. 59, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
329260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold avd. Mysen

Saksbehandler: Nicholas Kolokotronis Johnsrud

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 412 21 039

E-post: nicholas.johnsrud@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.
