PRIVATMEGLEREN

SVENSKEBYVEIEN 287

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Svenskebyveien 287, 1880 EIDSBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 128, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1166 **PropCloud ref nr:** PK1216

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

Norsk takst

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen
Uavhengig Takstingeniør
alexanderadriansen@hotmail.com
413 75 031

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

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

Frittliggende enebolig med landlig beliggenhet opprinnelig fra 1963, senere tilbygget i 1986 med ferdigstillelse i 1991.
Bolig på et plan med tilhørende kjeller og frittliggende garasje.
Uteoppholdsareal mot Nord og Sør.

Eiendommen fremstår i normal stand vurdert mot alder, enkelte bygningsdeler har oppnåd høy alder og det er påvist enkelte avvik som vil medføre behov for vedlikehold/modernisering i nær fremtid.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av kontruksjoner.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene, må man forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder.
Dagens krav til blant annet funksikring, isolasjon og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget. Spesielt bygninger eldre enn 30år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:

Støpt gulv av betong på stedlige masser.
Grunnmur av Betong/Leca, delvis under terreng. Utvendig pusset overflate og pusset og malt innvendig. Deler av kjellerveggene er foret ut med trekonstruksjon.
Etasjeskiller av betong/trevirke
Tradisjonelle yttervegger av bindingsverk, med utvendig overflatebehandlet liggende trepanel.
Saltak konstruksjon med sperrekonstruksjon av trevirke og undertak av rupanel, kaldt luftet loft.
Taktekking er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast/overflatebehandlet stål.
Vinduer og balkongdører med karm og ramme av trevirke med 2-lag glass, enkelte vinduer er skiftet i nyere tid.
Kjellervinduer av trevirke med 2-lags glass.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Basert på tilgjengelig underlag fra norgeibilder, er taktekkingen fra før år 2003, følende legges til grunn for vurderingen.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Adkomst via loftstrapp i gang, visuelt besiktet fra gangbart areal.
Deler av kaldt loftet er etterisolert av eier.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass i boligens 1.Etg, vinduer fra varierende tidsperioder, hovedsaklig tidlig -80 tallet.
Vinduer på soverom er skiftet i 2021.
Det er malte trevinduer, vinduene i kjelleren fremstår fra byggeåret, vindu fra 1983 i trimrom.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass og tilhørende sidefelt av glass.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er heve-/skyvedør i treverk med 2-lags glass.
Kjellerdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Terrasse mot nord er en terrasse på understøttende konstruksjon av trevirke, adkomst via trapp til terreng og heve-skyv dør.
Terrassen er fundamentert med impregnerte søyler av trevirke/rundstokk til grunn, bjelker av impregnert trevirke og spaltelagt terrassebord, tilhørende rekkverk av trevirke med stående kledning.
Deler av terrassen har takoverbygg, med tekking av plastplater med tilhørende skjermvegg av trevirke mot Øst.
Det var på befarings tidspunktet pågående arbeider med utskiftning av plastplate på tak, følgende til orientering.
Terrassen er målt til 29,5 m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er terrasse fundamentert på søyler av betong til grunn ved boligens Entrè.
Terrasse av impregnerte bjelker med spalte lagt terrassebord og tilhørende rekkverk.
Bygningsdelen er overdekket av utkraget hovedtak.
Terrassen er målt til 12,7m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Plattingen er målt til 9m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen mot Sør, adkomst fra Stue og terreng.
Plattingen er delvis overbygdt med utkraget takkonstruksjon og har tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke.

Det er takoverbygg av trevirke for kjellerinngang, taktekking med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat og flis.
Innvendige overflater fra varierende tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malt panel på vegg, laminat på gulv og malt panel himling.

Beskrivelse av eiendommen

1.Etg:
Entre - 3,3m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling
Gang - 24m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 10,6m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Bad - 3,9m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 13,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 7,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjøkken - 9,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue/Spisestue - 36m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Kjeller:
Gang m/trapp - 21m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjellerstue - 20m² - Laminat på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Snekkerbod - (tidligere kjølerom) - 3,9m² - Laminat på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Bod - 5,6m² - Betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Vaskerom - 14,2m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt betong i himling.
Toalettrom - 2,8m² - Laminat på gulv , malt mur på vegg og malt betong i himling.
Trimrom - 30,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske panelovner på vegg, luft-luft varmepumpe og ildsted i begge etasjer.

Etasjeskiller er av betong for opprinnelig bolig, etasjeskiller av trebjelkelag ved tilbygg. Det er lokale høyde forskjell mellom rom som følge av modernisering over tid.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik. Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Gulvet på grunn er av betong, tilfarer gulv i trimrom.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik. Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen ligger i et område med Middels forekomst av radon. Boligen er oppført før krav til radonsikring ble innført. Det er ikke kjent om det er utført radonsikring eller hvilke radonforebyggende tiltak som eventuelt er etablert.

Det er pipe i teglstein og vedovn begge etasjer.
Ildsted i 1.Etg av nyere dato.

Rom under terreng
Gulv er utført med laminat, betong og fliser. Vegger er utført med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i Kjellerstue, Måleresultat 21,4%

Hulltaking er foretatt i Trimrom, Måleresultat 14%

Det er en malt tretrapp, eier har belagt inntrinn med laminat.
Det er formpressede innerdører.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrom fra ukjent årstall, basert på visuelle observasjoner fremstår våtrommet fra før år 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Det observeres sprukket flis ved dør, følgende til orientering.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt tilnærmet flatt gulv mot sluk.
Det er påvist hulrom under flis ved servant.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Våtrommet har nyere innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk, via ventil i yttervegg.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra Gang mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrom fra ukjent årstall, basert på visuelle observasjoner fremstår våtrommet fra før år 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt jevnt fall til sluk på gulv i arealer med vanninstallasjoner, mens resterende gulv er tilnærmet flatt.
Det mangler vanntett sjikt eller sjiktet er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Det er dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av kompositt.
Eier har modernisert kjøkkenet i sitt eie.
Det er frittstående kjøleskap med vann dispenser, det er ikke påvist vannstoppesystem under.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, avtrekk tilkoplet lufteventil i pipe.

SPESIALROM

Gå til side

Det er laminat på gulv, malt vegger og malt himling.
Rommet ligger under terreng og grenser til grunnmur, det er ikke påvist skade på vegg men det er målt forhøyed fuktverdier i grunnmur, jf. pkt om "Rom under terreng".

Beskrivelse av eiendommen

Det er gulvstående toalett og servant på vegg med underliggende skap.
Ingen ventilering utover forsert ventilering ved åpnings bart vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Nyere koplinger til utekran. Det er nyere pex rør uten varerør i himling mellom vaskerom og kott. .
Glødde kobberør (bøyelige med plasthylse) til toalettrom.
Vannmåler plassert i dusjnisje i vaskerom.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget fremstår fra varierende tidsperioder som følge av overflate modernisering.
Sikringsskap med hovedsakelig skru sikringer fra byggeåret, plassert i kott på Kjøkken.
Enkelte kurser er oppgradert med automatsikringer, det er 50amp hovedsikring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
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.
Det er installert røykvarslere, og det finnes brannslukkere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen antatt fra perioden boligen er tilbygget, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til gjeldene praksis fra perioden.
Det er synlig knasteplast på fasader.
Det er betonggrunnmur for opprinnelig bolig og grunnmur i lettklinkerblokker for tilbygg.
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, med ukjent alder, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er i betong og installert i 1963.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for opprinnelig bolig fra 1964.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for tilbygg fra 1986.

Boligens opprinnelig kjeller stemmer ikke med dagens bruk, deler av kjeller er definert som ikke utgravd på opprinnelig godkjente og byggemeldte tegninger, resterende areal er opprinnelig definert som kjellerrom og garasje.
Eksisterende kjellerareal er ikke omfattet av omsøkt areal ved tilbygget i 1986, det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at kjellerarealet er omsøkt fra tilleggsareal til bruksareal.
Det foreligger ferdigattest fra byggeår 1964
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og garasje. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Garasje

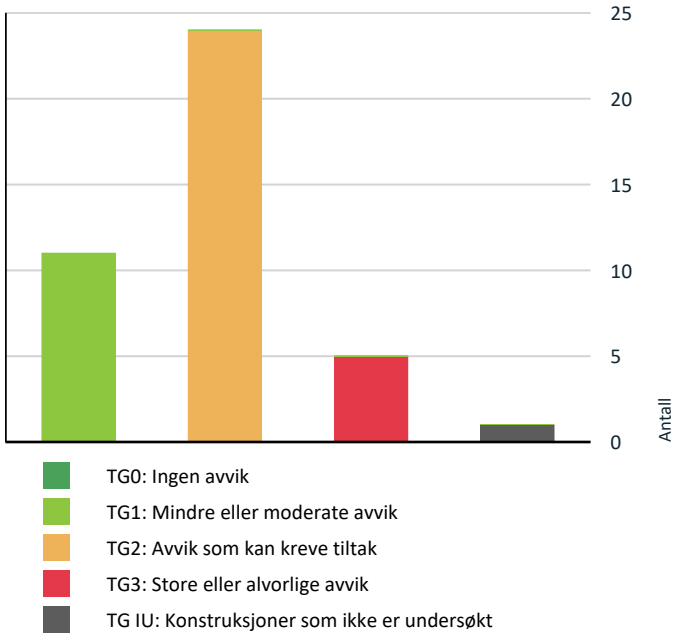
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av garasjen.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

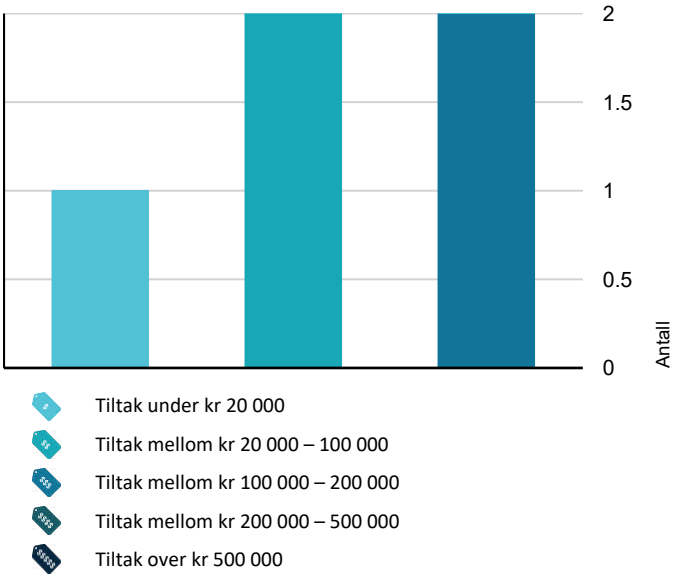
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Platting - Kjellerinngang	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1.Etg	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - kjeller	Gå til side
Utvendig > Terrasse mot Nord	Gå til side
Utvendig > Platting på terreng - Mot Sør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Gulv på grunn	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, stige er forankret med kjetting rundt pipe.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverk er målt til 0,94m
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt til 0,83m
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Opplysning fra eier/tidligere salgsrapport

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Basert på tilgjengelig underlag fra norgeibilder, er taktekkingen fra før år 2003, følende legges til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mosegroe på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mosegroe bør fjernes for å forhindre at fuktighet holdes tilbake i taksteinen, noe som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen.

Det anbefales også å inspisere taket nærmere under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra takfot.

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bilde viser mosegroe på taktekkingen mot Øst.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avflassing på takfotbeslag, sokkel beslag på pipe bærer preg av elde og slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, stige er forankret med kjetting rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Avflassing på takfotbeslag og slitasje på sokkelbeslag på pipe bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må utbedres.



Bilde viser avflassing på takfotbeslag mot Sør.

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Adkomst via loftstrapp i gang, visuelt besiktet fra gangbart areal.
Deler av kaldt loftet er etterisolert av eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved pipe.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen i enkelte fakk ved raft.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat for utbedring av råteskade og yttligere undersøkelser rundt pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser manglende luftespalte i raft, isolasjon ligger opptil taktro.



Forhøyde fuktverdier i trevirke rundt pipe.



Påvist råte skade i takutstikk mot Sørøst.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne
bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer 1.Etg

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass i boligens 1.Etg, vinduer fra varierende tidsperioder, hovedsaklig tidlig -80 tallet. Vinduer på soverom er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket på enkelte vinduer fra tidlig -80 tallet.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Bilde viser utvendig værslitasje på vindu til Bad.

TG 2 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Det er malte trevinduer, vinduene i kjelleren fremstår fra byggeåret, vindu fra 1983 i trimrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i Vaskerom og toalettrom.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass og tilhørende sidefelt av glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer i sidefeltet har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det anbefales å vurdere utskifting av vinduer i sidefeltet for å unngå varmetap, duggproblemer og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Heve skyvdør

Beskrivelse

Det er heve-/skyvedør i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - kjeller

Beskrivelse

Kjellerdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke, dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 2 Terrasse mot Nord

Beskrivelse

Terrasse mot nord er en terrasse på understøttende konstruksjon av trevirke, adkomst via trapp til terreng og heve-skyv dør.
Terrassen er fundamentert med impregnerte søyler av trevirke/rundstokk til grunn, bjelker av impregnert trevirke og spaltelagt terrassebord, tilhørende rekkverk av trevirke med stående kledning.
Deler av terrassen har takoverbygg, med tekking av plastplater med tilhørende skjermvegg av trevirke mot Øst.
Det var på befarings tidspunktet pågående arbeider med utskiftning av plastplate på tak, følgende til orientering.

Terrassen er målt til 29,5 m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte skade i bordkledningen tilhørende skjermvegg av trevirke.

• Terrassen er direkte fundamentert med søyler/rundstokk av impregnert trevirke til grunnen, trevirke er i direkte kontakt med jord/terreng.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverk er målt til 0,94m

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning på skjermvegg bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og svekket konstruksjon.

• Løsningen vurderes til å være lite egnet over tid og direkte kontakt med jord øker risikoen for fuktopptak, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Det anbefales å etablere tiltak for å hindre at trevirke står i kontakt med jord/terreng.

• Det er ikke krav til å utbedre rekkverks høyden til dagens krav, avviket vurderes til å utgjøre en lav risiko.

Tilstandsrapport



Bilde viser direkte fundamentering.



Bilde viser påvist råte i levegg av trevirke.

TG 1 Terrasse ved Entrè.

Beskrivelse

Det er terrasse fundamentert på søyler av betong til grunn ved boligens Entrè.
Terrasse av impregnerte bjelker med spalte lagt terrassebord og tilhørende rekkverk.
Bygningsdelen er overdekket av utkraget hovedtak.

Terrassen er målt til 12,7m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt til 0,83m

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

TG 3 Platting - Kjellerinngang

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Plattingen er målt til 9m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Plattingen bærer preg av elde og slitasje, det er råteskade i terrassebord og kan ikke utelukke skader i underliggende bjelker. Platting bør skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat for utskiftning av platting

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser råte i terrassebord

TG 2 Platting på terreng - Mot Sør

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen mot Sør, adkomst fra Stue og terreng.
Plattingen er delvis overbygdt med utkraget takkonstruksjon og har tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke.

Plattingen er målt til 30m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
Eier opplyser om at platting beveger seg med temperatur og telè.

Konsekvens/tiltak

• Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.

• Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er takoverbygg av trevirke for kjellerinngang, taktekking med betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist risikofylt overgang mellom taktekkingen og tre kledning på boligen, med manglende beslag

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre overgangen med egnet beslag/tetting. Manglende tilfredsstillende overgang kan medføre høy risiko for fuktinntrening og skjulte fuktskader i konstruksjonen

Tilstandsrapport



Bilde viser overgang taktekking-tre kledning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis.

Vurdering av avvik:

• Laminatgulvet i kjellerstue glir fra hverandre. Eier opplyser om mykt underlag av teppe under laminatet.

Konsekvens/tiltak

• Laminatgulvet bør legges om på et fast og egnet underlag for å sikre stabilitet og forhindre at gulvet glir fra hverandre. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for skader på gulvet, redusert levetid og ujevn overflate.



Bilde viser laminat i kjellerstue

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malt panel på vegg, laminat på gulv og malt panel himling.

1.Etg:
Entre - 3,3m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling
Gang - 24m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 10,6m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Bad - 3,9m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 13,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 7,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjøkken - 9,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue/Spisestue - 36m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Kjeller:
Gang m/trapp - 21m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjellerstue - 20m² - Laminat på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Snekkerbod - (tidligere kjølerom) - 3,9m² - Laminat på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Bod - 5,6m² - Betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Vaskerom - 14,2m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt betong i himling.
Toalettrom - 2,8m² - Laminat på gulv , malt mur på vegg og malt betong i himling.
Trimrom - 30,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske panelovner på vegg, luft-luft varmepumpe og ildsted i begge etasjer.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong for opprinnelig bolig, etasjeskiller av trebjelkelag ved tilbygg. Det er lokale høyde forskjell mellom rom som følge av modernisering over tid.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik. Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i Gang, mellom opprinnelig bolig og tilbygg, det er målt lokale ujevnheter på 5mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm mellom Bad og Gang, det er målt ca 56mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

• Høydeforskjell skyldes modernisering, ved fremtidig modernisering anbefales det å legge til rette for mindre nivåforskjell.

TG 2 Gulv på grunn

Beskrivelse

Gulvet på grunn er av betong, tilfarer gulv i trimrom.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm, det er målt 230mm høyde forskjell mellom opprinnelig bolig og tilbygg.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i Gang igjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellen skyldes tilbygg i seinere tid, ingen tiltak anses å være nødvendig.

• Rommet fungere med avviket, men kan ha innvirkning på møbleringen.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen ligger i et område med Middels forekomst av radon. Boligen er oppført før krav til radonsikring ble innført. Det er ikke kjent om det er utført radonsikring eller hvilke radonforebyggende tiltak som eventuelt er etablert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn begge etasjer.
Ildsted i 1.Etg av nyere dato.
Siste tilsyn utført i 2013 og feiing i 2019.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv er utført med laminat, betong og fliser. Vegger er utført med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i Kjellerstue, Måleresultat 21,4%
Hulltaking er foretatt i Trimrom, Måleresultat 14%

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg i kjellerstue, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i toalett rom og bod, det er påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

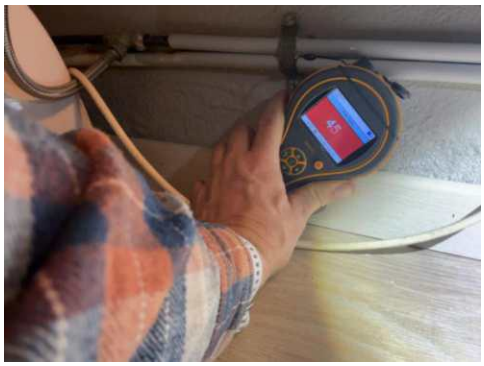
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

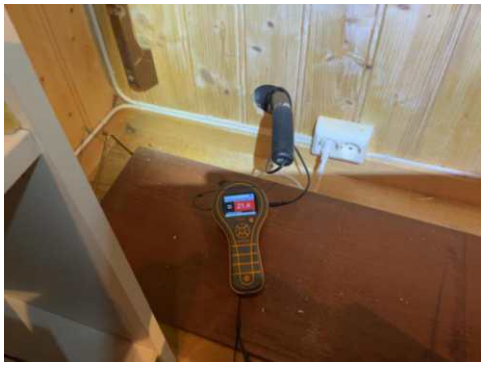
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Bilde viser fuktsøk i toalettrom.

Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling ved hulltaking i kjellerstue.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp, eier har belagt inntrinn med laminat.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

- Dør til soverom tar i karm.
- Dør til bod tar i karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert mus på loft og sølvkre i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra ukjent årstall, basert på visuelle observasjoner fremstår våtrommet fra før år 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Eier opplyser om lekkasje fra våtrommet til underliggende bod ved tett sluk, dette indikerer utett overgang i tettesjiktet ved sluket. Det er installert dusjkabinett i rommet, med avløp til sluk, tidligere var følgende dirkete koplet avløp under kabinett.
Dersom våtrommet brukes videre, anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.
Våtrommet vurderes til TG3 på bakgrunn av våtrommets er etablert før 2000, alderskriteriene i NS3600 og eiers opplysninger.
Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Det observeres sprukket flis ved dør, følgende til orientering.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt tilnærmet flatt gulv mot sluk.
Det er påvist hulrom under flis ved servant.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har nyere innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

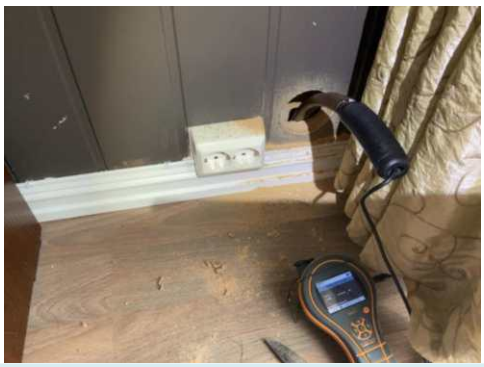
Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk, via ventil i yttervegg.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra Gang mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra ukjent årstall, basert på visuelle observasjoner fremstår våtrommet fra før år 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fremstår med ufagmessig utførelse, det er påvist flere tekniske gjennomføringer i dusjnisjens våtsone, løsningen anses som svært risikofylt, det anbefales ikke videre bruk av dusjnisjen.
Våtrommet vurderes til TG3 på bakgrunn av våtrommets er etablert før år 2000, alderskriteriene i NS3600 og påvise risikofylte løsninger.
Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt jevnt fall til sluk på gulv i arealer med vanninstallasjoner, mens resterende gulv er tilnærmet flatt.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller sjiktet er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtrommets omkringliggende vegger er av betong, hulltaking er ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av kompositt.
Eier har modernisert kjøkkenet i sitt eie.
Det er frittstående kjøleskap med vann dispenser, det er ikke påvist vannstoppesystem under.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum/kjøleskap med vanndispenser utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, avtrekk tilkoplet lufteventil i pipe.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er laminat på gulv, malt vegger og malt himling.
Rommet ligger under terreng og grenser til grunnmur, det er ikke påvist skade på vegg men det er målt forhøyed fuktverdier i grunnmur, jf. pkt om "Rom under terreng".

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er gulvstående toalett og servant på vegg med underliggende skap.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering utover forsert ventilering ved åpnings bart vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat for etablering av ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Nyere koplinger til utekran. Det er nyere pex rør uten varerør i himling mellom vaskerom og kott. .
Glødde kobberør (bøyelige med plasthylse) til toalettrom.
Vannmåler plassert i dusjnisje i vaskerom.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon, det er påvist utvendig rustdannelser på avløpsstokk i kott og underkant sluk tilhørende bad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, det er ikke ventil i vindu/yttervegg i rom benyttet som soverom.

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.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ 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

Det elektriske anlegget fremstår fra varierende tidsperioder som følge av overflate modernisering.
Sikringsskap med hovedsakelig skru sikringer fra byggeåret, plassert i kott på Kjøkken.
Enkelte kurser er oppgradert med automatsikringer, det er 50amp hovedsikring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
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.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, kontroll av kvalifisert elektrofaglig person av det elektriske anlegget anbefales på et generelt grunnlag.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert røykvarslere, og det finnes brannslukkere i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

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.

Det er påvist avvik i rømningsvei fra oppholdsrom i kjeller, rommet skal ha to uavhengige rømningsveier, det skal være maks 1m fra overkant gulv til underkant vindu uten fastmontert trinn eller stige, vindus størrelse skal være minimum 0,5x0,6m med minste sum av bredde + høyde på 1,5m.
Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å
oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antatt fra perioden boligen er tilbygget, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til gjeldene praksis fra perioden.
Det er synlig knasteplast på fasader.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Påvise avvik må sees i sammenheng med avvik tilhørende "Rom under terreng", det anbefales yttligere undersøkelser og det kan ikke utelukkes behov for tiltak på dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur for opprinnelig bolig og grunnmur i lettklinkerblokker for tilbygg.

TG 2 Terrengforhold

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.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• 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.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, med ukjent alder, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Skjult vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert som følge av naturlige årsaker i forbindelse med rapporten. Det anbefales kontroll ved kamerakjøring av stikkledninger utført av autorisert VVS fagmann.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong og installert i 1963.
Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp.
Eiendommen er registrert
med slamavskiller, tett tank eller en kombinasjon av disse. Eiendommer registrert med slike anlegg
har mest sannsynlig ikke en godkjent avløpsløsning. Eier av en eiendom med et eldre avløpsanlegg
som ikke klarer gjeldende rensekrav, må regne med pålegg om etablering av godkjent avløpsløsning innen få år, følgende til orientering.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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

Tilstandsrapport

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, stige er forankret med kjetting rundt pipe.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverk er målt til 0,94m

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt til 0,83m

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

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må utbedres.

• Det er ikke krav til å utbedre rekkverks høyden til dagens krav, avviket vurderes til å utgjøre en lav risiko.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• 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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med gulv på grunn av betong. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk av trevirke, utvendig kledd med liggende, overflatebehandlet trepanel.
Det registreres at bindingsverket er plassert direkte på betonggulvet, uten synlig ringmur. Innvendig er ytterveggene delvis plateslått.

Saltakkonstruksjon av trevirke med W-takstoler og undertak av sutaksbord. Utvendig taktekking av betongtakstein.
Bygningen har to leddporter av trevirke, samt malt tredør og vindu med karm og ramme av trevirke og tolags isolerglass.

Ved befaringen ble det observert fuktopptak i ytterveggene samt fuktinntrengning under portene.
Bak garasjen er det etablert en enkel platting av trevirke.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

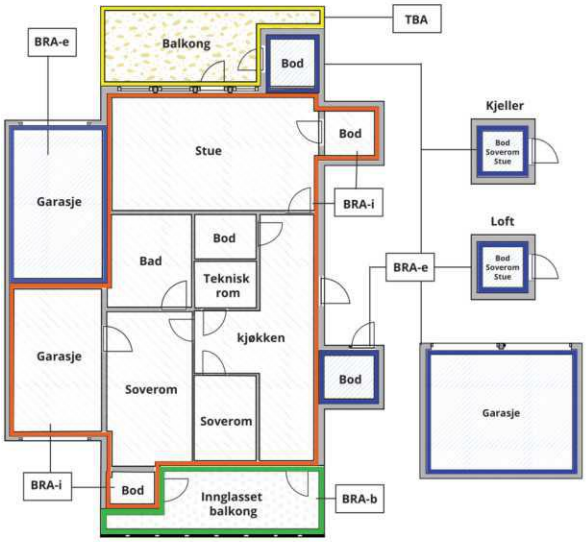
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	115			115	72
Kjeller	107			107	9
SUM	**222**				**81**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, entré, trapperom, gang, bad, soverom 3, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Trimrom, gang m/trapp, toalettrom, bod, snekkerbod, kjellerstue, vaskerom		

Kommentar

Takhøyden i kjeller er målt til 2,06m i opprinnelig del og 2,3m i tilbygg.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for opprinnelig bolig fra 1964.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for tilbygg fra 1986.

Boligens opprinnelig kjeller stemmer ikke med dagens bruk, deler av kjeller er definert som ikke utgravd på opprinnelig godkjente og byggemeldte tegninger, resterende areal er opprinnelig definert som kjellerrom og garasje.
Eksisterende kjellerareal er ikke omfattet av omsøkt areal ved tilbygget i 1986, det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at kjellerarealet er omsøkt fra tilleggsareal til bruksareal.
Det foreligger ferdigattest fra byggeår 1964
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og garasje.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	14
SUM		**40**			**14**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør
	Marius Løken Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	128	6		0	1577.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svenskebyveien 287

Hjemmelshaver

Næss Benedicte, Næss Marius Løken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Eidsberg i Indre Østfold Kommune. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og større skogområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra Høiekroken vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til spedt boligbebyggelse i kommuneplan, herunder kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Øsfold Kommune.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng, eiendommens areal mot Sør er tilnærmet flatt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82409865			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2026		Gjennomgått	10	Nei
Bygningstegning byggeår		Tegninger er udatert.	Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegning tilbygg	30.04.1986		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest byggeår	13.11.1964		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	04.01.1991		Gjennomgått	1	Nei

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260148
Addresse	Svenskebyveien 287		
Postnr.	1880	Sted	EIDSBERG
Selgers navn	Benedicte Næss		
Selgers navn	Marius Næss		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Feb 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82409865

Våtrom

Initialer selger:
B N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra sluk når sluk var tett. Rant ned i boden. Sluket ble staket opp, men ikke utbedret. Tror tetting mellom sluk og membran er dårlig

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

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

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

Byttet innredning (dusjkabinett, innredning)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skrudd på blandebatteri

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egen innsats, Marius Næss

Forklar

Egeninsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
B N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk. Brukt mudin

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye blandebatterier på dusj og vask. Og avløp fra dusj til sluk. Og ny moffe på wc i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eget vann fra høiekroken vannforsyning.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ser det har kommet litt vann i takutlegget (på utsiden av konstruksjon)

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

Litt skjeve gulv noen steder

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet 3 dører. Byttet rekkverk på terrasse. Nye trapper utv. 2 stk nye vinduer soverom. Byttet søyler foran huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninsats, marius næss

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tror det er litt fuktig på bod

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

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

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

Forrige eier. Dekket og utført av forsikringsselskapetVed det store rommet i kjeller (blitt fortalt oss av forrige eier)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt nytt laminatgulv i gangen wc og hobby rom. Ble sparklet opp ugjevnheter og smurt primer og lagt dampsperre før laminat.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Etterisolert ca 20 cm der det ikke er gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ble byttet strømmåler. Fra Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmepumpe.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fuktstyrt vifte vaskerom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Momarken varmepumpeservice

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt laminatgulv gang og soverom. Byttet noen råtne panelbord utv som vi har sett. Og 1 vindsky på hus og en på garage.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny trapp på inngang. Nytt rekkverk på terrasse mot vei. Samt nye trapper der.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus på loft. sett noen få sølvkre, men lenge siden

Radon

Initialer selger:
B N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Byttet vindsky. Malt garasje men ikke bakvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninsats

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommer en traktor og måker veien om vinteren

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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	11.10.2026
Signert av	*Benedicte Næss*
Signert av	*Marius Næss*

Initialer selger:
B N
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EIDSBERG KOMMUNE
Teknisk etat
1850 Mysen – Tlf. *89 25 55

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM: Hvilebo gnr. 28 brn. 6

ARBEIDETS ART Tilbygg/Nybygg

BYGNINGENS ART Bolig/Garasje

BYGGHERRE Åsmund Hagen, Eidsberg, 1850 Mysen

ANSVARSHAVENDE Ernst Kobbervik, 1820 Spydeberg

I henhold til bygningslovens § 99, pkt 2, gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

A. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 01.06.91

Bygget anmeldt: 30.04.86

1. Noe kompl.arbeider utvendig
2. Ta ut luke til loft
3. Brannslukningsutstyr må innstalleres senest innen 01.06.91

B. Ferdigmelding for rørleggerarbeider må være innsendt og arbeidet godkjent.

C. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99, pkt 1.

Antall pipeløp:..... Antall ildsteder tilkoplet pipeløp: .....
Antall etg: .....

Installasjon av ildsteder må meldes til brannvesenet.

EIDSBERG KOMMUNE, TEKNISK ETAT, 4/1-91

Kjell Olausen
Avd.leder

Bjørn Hammersborg
Bygningskontrollør

Kopi:
Boligkontoret.
Ligningskontoret.
Anleggskontoret.
Ansvarshavende.

KOMMUNEINGENIØREN I EIDSBERG
02028 | 13.11.64
Arkiv nr.:

J.nr. 2028/64
Arkiv 5030
5030

Herr Aksel Høie,
Høie,
Eidsberg.

Vedr. Deres nybygg på eiendommen g.nr. 28/b.nr. 6.

Ved besiktigelse av nevnte nybygg den 11. d.m., fant en intet vesentlig å bemerke, slik at dette skriv blir å betrakte som ferdigattest.

Mysen, den 13. november 1964.

EIDSBERG BRANNVESEN

H. Nyhoff

EIDSBERG BYGNINGSVESEN

E. Stenseth

Bjørn P. Wold

Kopi sendt: Byggm. Høie & Moen,
Askim.

KOMMUNEINGENIØREN I EIDSBERG
00182 | -5.2.64
Arkiv nr.:

J.nr. 182/64
Arkiv 5030
BPW/IJ

Herr Aksel Høie,
Høie,
Eidsberg.

Vedr. Deres nybygg på eiendommen gnr.28/bnr. 6.

Ved besiktigelse av overnevnte nybygg den 5/2 d.å. ble følgende bemerket:

Bør, men bør passes.

S. Overgangen mellom vegg og gulv i badet må gjøres om. (Se forskriftene).

Ok. Røkpipen er for lav, den må 80 cm over mønepanna.

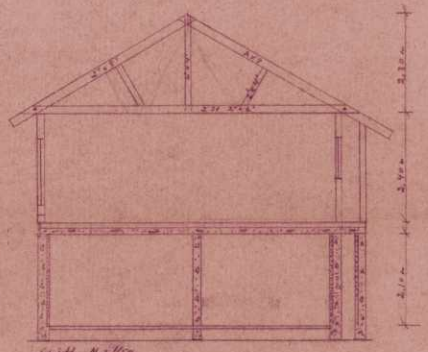
Ok. En del utvendig planering gjenstod.

Pipeattest må skaffes og innleveres hertil.

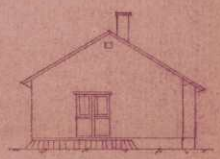
Overnevnte mangler må rettes snarest, dog innen 1/7-1964, men en vil ikke motsette seg at huset beoes.

EIDSBERG BYGNINGSVESEN, 5. febr. 1964.

Kopi sendt: Byggm. Høie & Moen,
Askim.



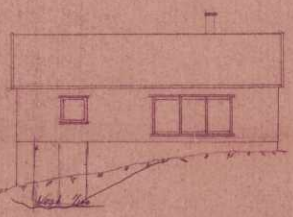
Snitt M: 1/50



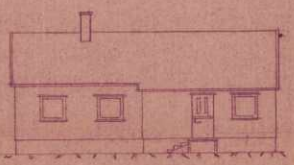
Syd Vest



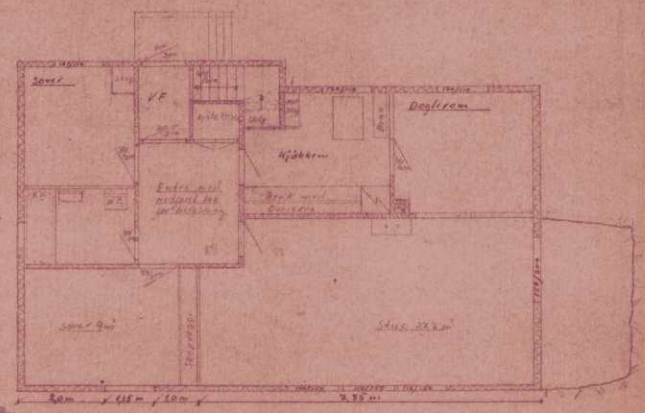
Nord Vest



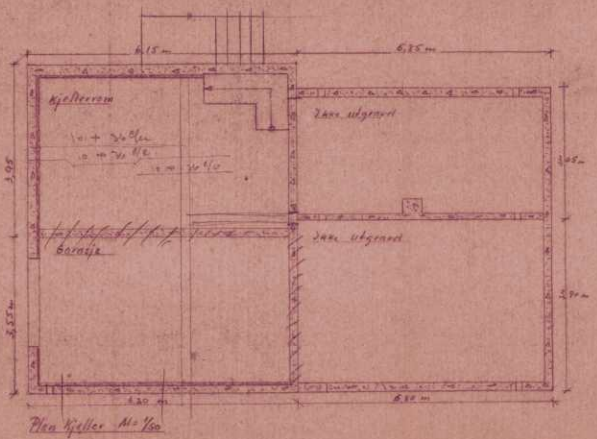
Vest Vest



Øst M: 1/100



Plan 2. etg. M: 1/50

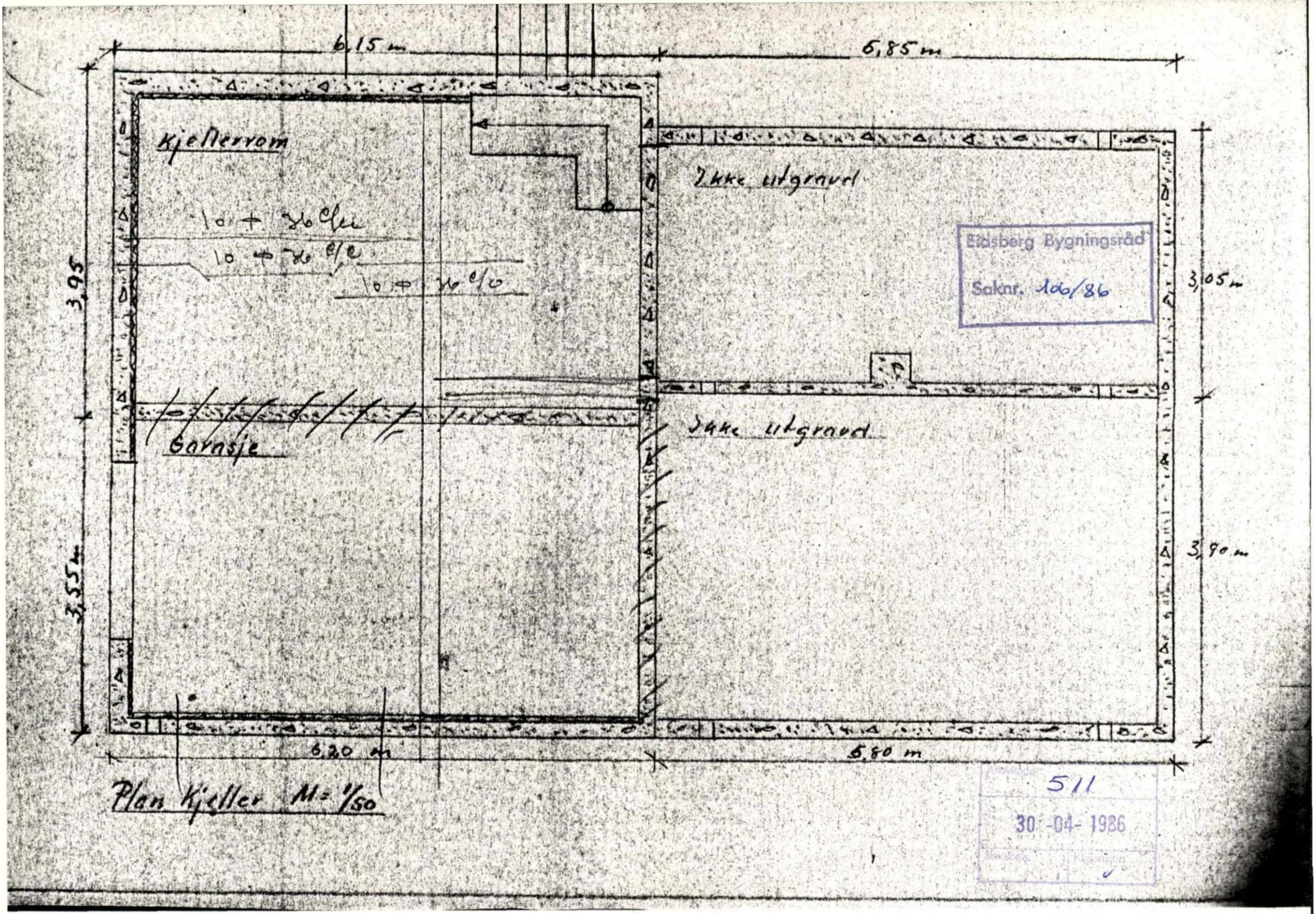


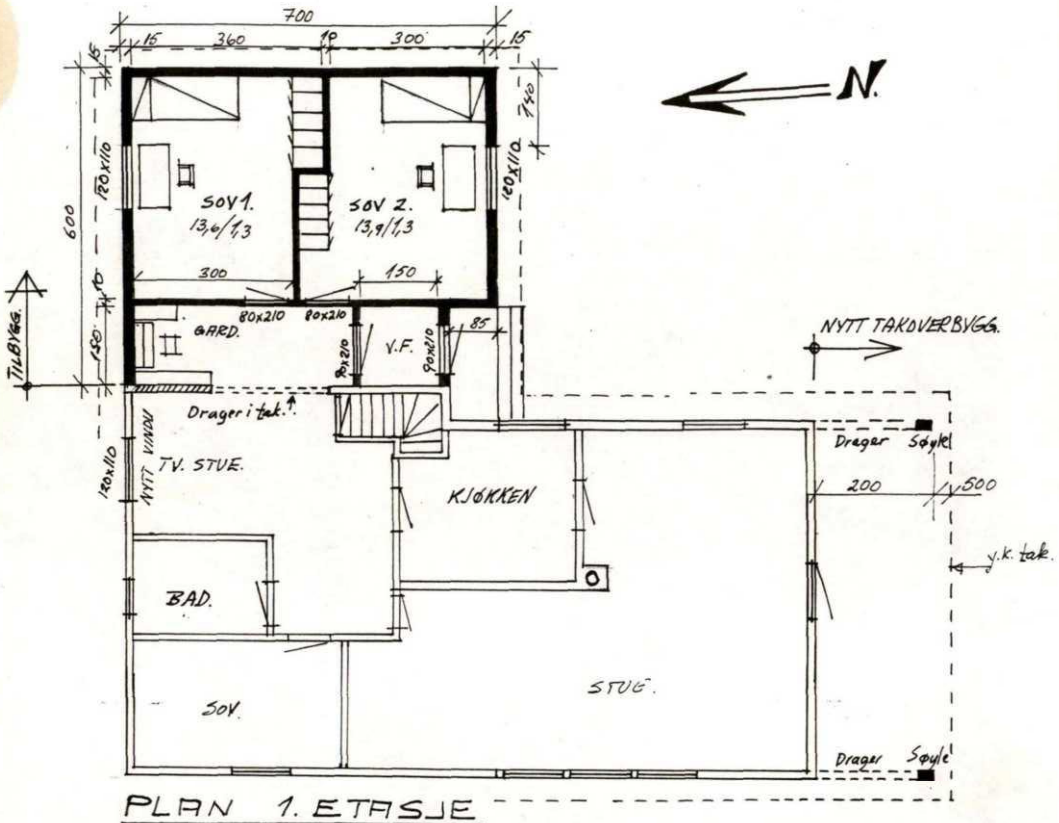
Plan Kjeller M: 1/50

Eidsberg Byggingsråd
Saknr. 32/63

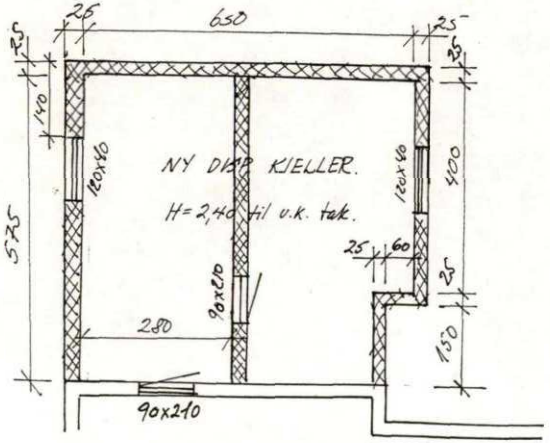
Enebolig for
A Hoie Velhe
M: 1/50 og 1/100

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

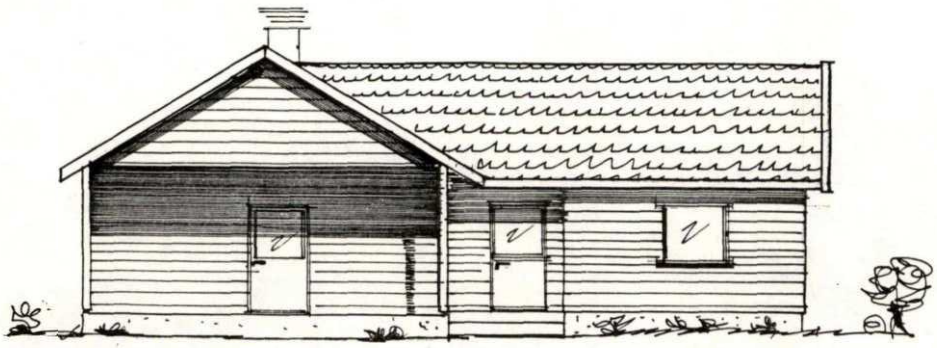

6,15 m
6,85 m
Kjellerrom
10 ø 26 c/c
10 ø 26 c/c
10 ø 26 c/c
2 stk utgravd
3 stk utgravd
Gårnsje
3,95
3,55 m
3,05 m
3,90 m
6,20 m
5,80 m
Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 166/86
511
30 -04- 1986
Plan Kjeller M= 1/50



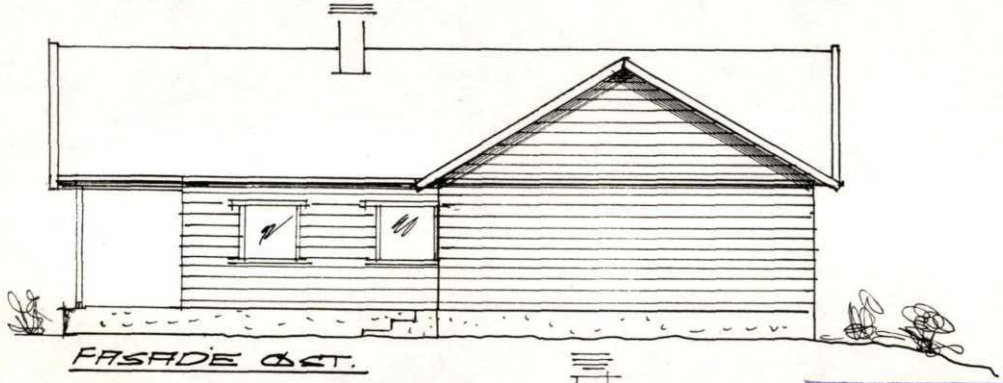
PLAN 1. ETASJE



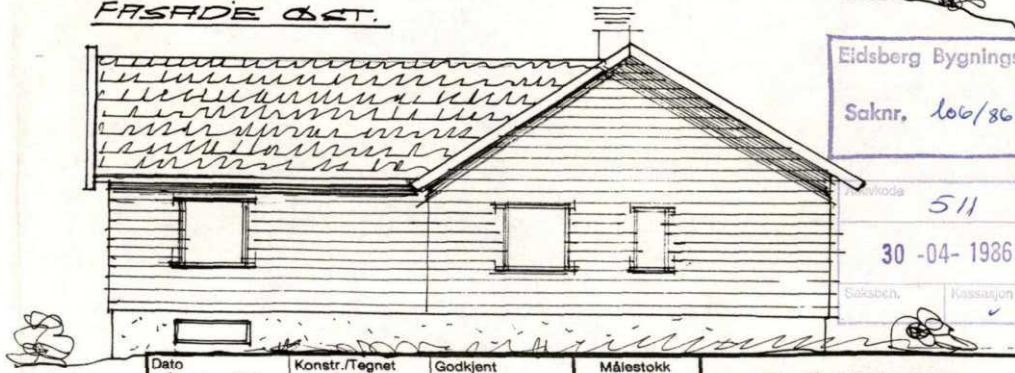
PLAN KJELLER



FASADE SYD.



FASADE ØST.



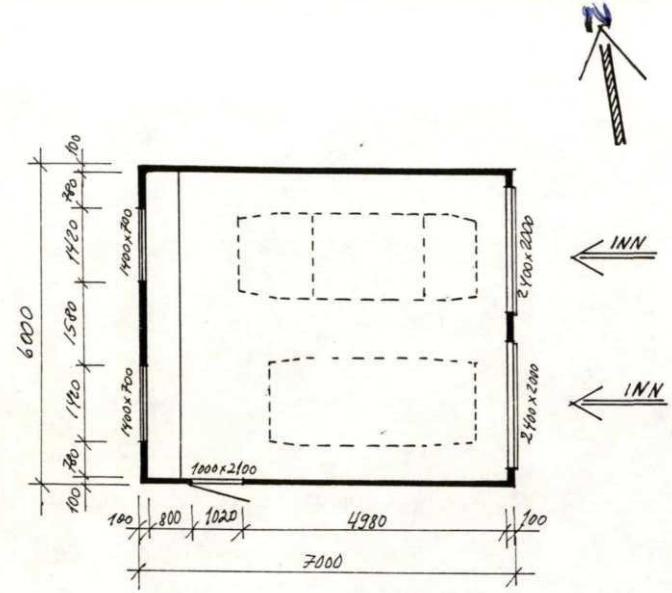
FASADE NORD

Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 106/86
Dato 30 -04- 1986
Saksbeh.
Kassasjon

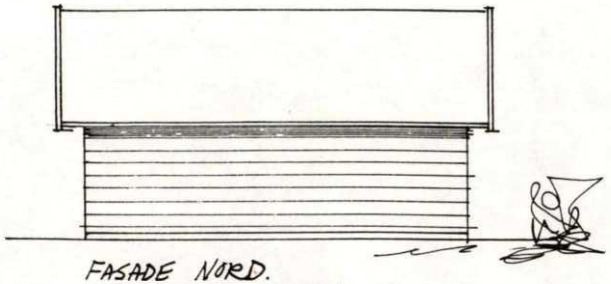
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
11.2.86.			1:100.	VETHE-EIDSBERG G.nr. 28- Br.nr. 6.

UNNI OG ÅSMUND HAGEN TILBYGG ENEBOLIG.	Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning: / Beregning:	PLANER OG FASADER 8602 - 01.

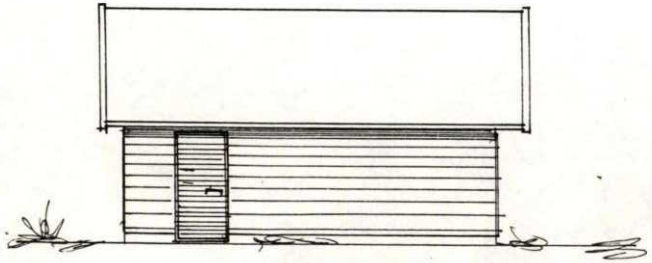
6 5 4 3 2 1



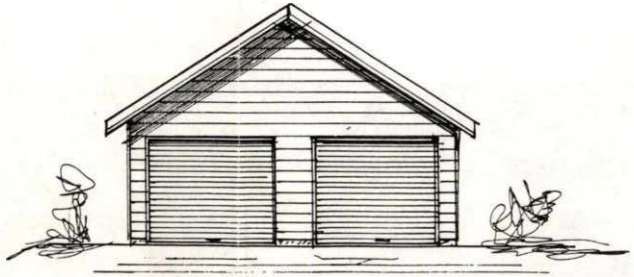
PLAN GARASJE



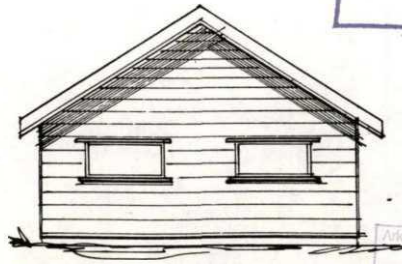
FASADE NORD.



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST

Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 106/86

Arkivsak 511
30 -04- 1986
Saksbeh. Klassasjon ✓

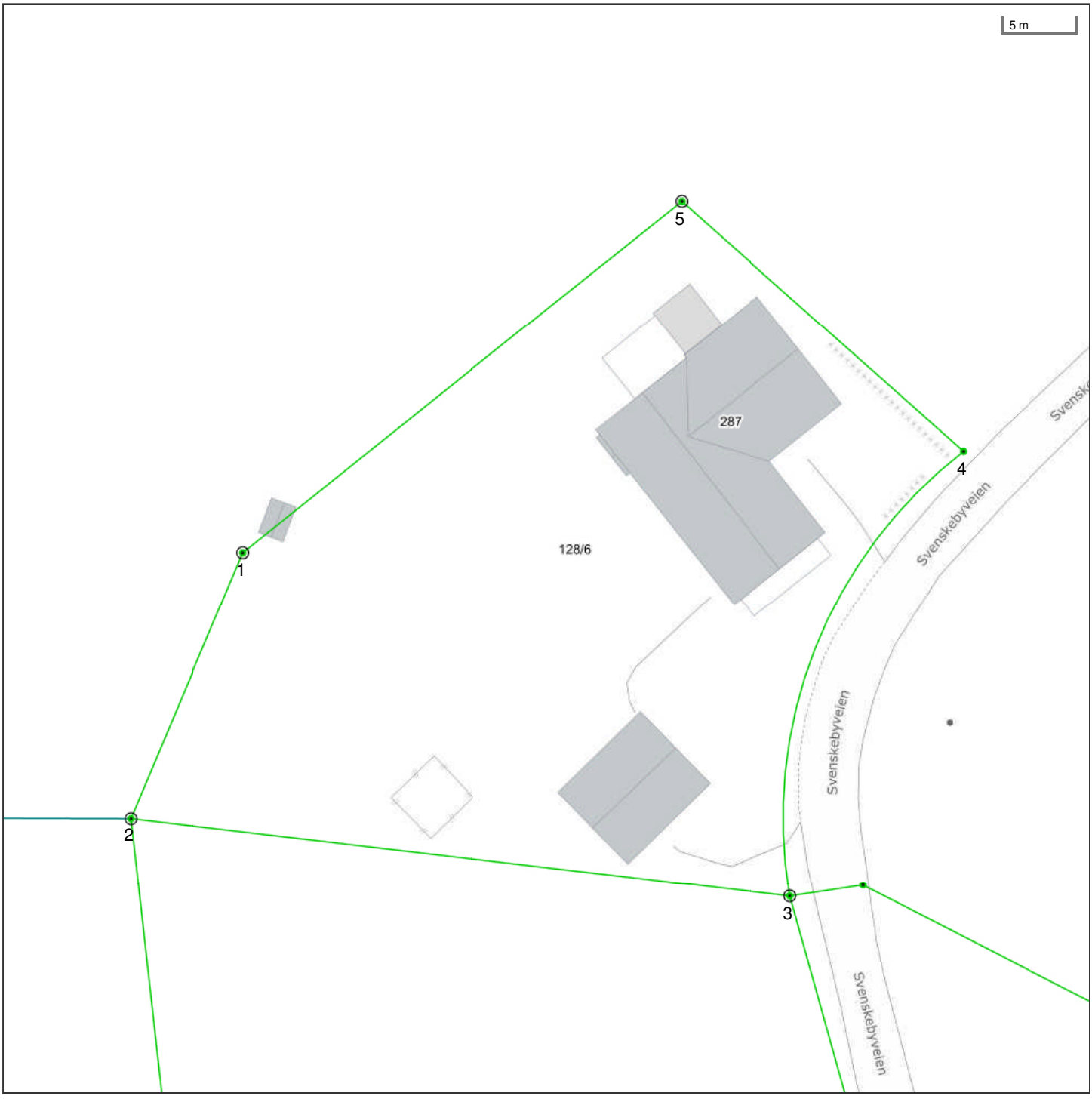
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
11.3.86			1:100	VETHE - EIDSBERG G. nr. 28 - Br. nr. 6.
UNNI OG ÅSMUND HAGEN GARASJE				Erstatning for: / Erstattet av:
				PLAN OG FASADER
Henvisning:		Beregning:		8602 - 02.

6 5 4 3 2 1

A B C D

Utskriftsdato: 09.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 128/6//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 577,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6602583,7	**Øst**	625017,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6602583,78	625002,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,09	
2	6602565,07	624995,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,05	
3	6602561,22	625041,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,23	
4	6602592,46	625052,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,83	32,07
5	6602609,16	625032,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,20	

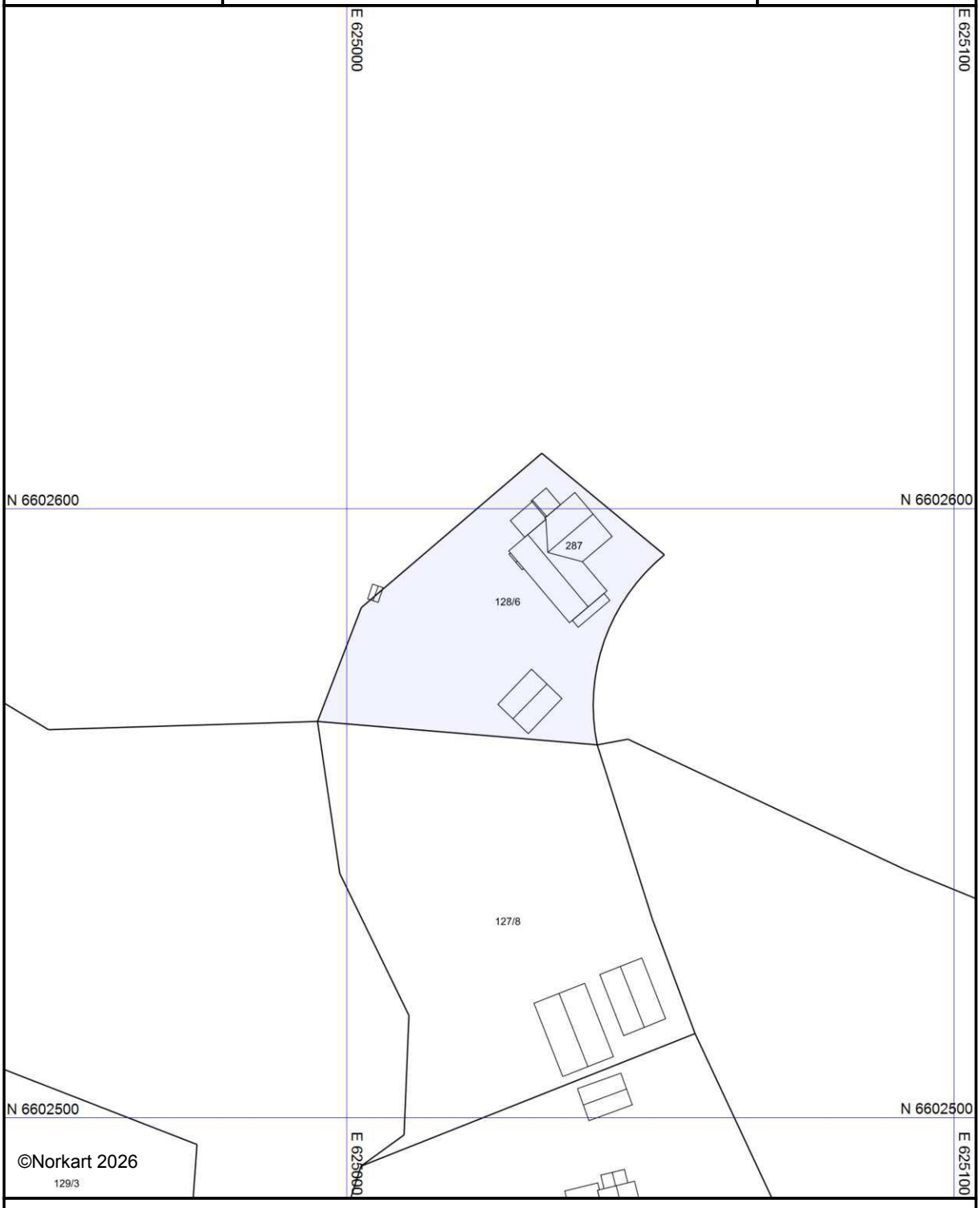
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/6
Adresse: Svenskebyveien 287
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

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

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
– på kornet

Postadresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg

Informasjon til eiendommer som har slamavskiller og/eller tett tank

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er registrert med slamavskiller, tett tank eller en kombinasjon av disse. **Eiendommer registrert med slike anlegg har mest sannsynlig ikke en godkjent avløpsløsning. Eier av en eiendom med et eldre avløpsanlegg som ikke klarer gjeldende rensekrav, må regne med betydelige kostnader innen få år for å få en godkjent avløpsløsning.**

Viktig informasjon til eier av en eiendom med privat avløpsanlegg:

- Eier av en eiendom med privat avløpsanlegg er ansvarlig for utslippet. Eier er ansvarlig for at avløpsanlegget driftes og vedlikeholdes slik at det overholder gjeldende rensekrav.
- En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Tette tanker vil ofte ha behov for tømming flere ganger i året. Ekstra tømming av tett tank bestilles og faktureres direkte av slamtømmefirmaet kommunen har avtale med. Gebyr for tømming utenom rode kommer i tillegg.
- Anlegget skal ikke benyttes som avfallsdunk. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalettet eller i vasken.
- Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.
- Dersom det allerede er eller blir lagt offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12. mars 2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i.

Enkelte avløpsløsninger med slamavskiller og/eller tett tank kan være godkjente, blant annet nyere infiltrasjonsanlegg.

Eiendommer uten godkjent avløpsløsning vil få pålegg om oppgradering av privat avløpsanlegg eller tilknytning til offentlig avløp der dette er mulig. Eier har ansvar for anlegget og dekker alle tilhørende kostnader. Frist for gjennomføring av tiltak er to år fra pålegg er gitt.

Fritidsboliger er ikke omfattet av opprydningsplanen, men kommunen vil følge opp at fritidsboliger med innlagt vann har godkjente avløpsløsninger. Direkteutslipp av gråvann fra vask, dusj, vaskemaskin og annet til terreng er ikke en godkjent løsning.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon om type avløpsanlegg på eiendommen, hvilken tiltakssone eiendommen ligger i og muligheter for tilknytning til offentlig avløp.

Svenskebyveien 287

SKOLER

Kirkefjerdingen skole (1-7 kl.) 97 elever, 7 klasser	4 min 4.5 km
Moen skole (1-7 kl.) 185 elever, 10 klasser	5 min 4.8 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	10 min 6.9 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	9 min 8.1 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	8 min 6.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 5.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	12 min 10.1 km

SPORT

Kirkefjerdingen skole	4 min
Eidsberg banene	4 min
Fysioteket Treningssenter	9 min
Fitnesspoint Askim	9 min

VARER/TJENESTER

Askimtorget	9 min
Morenen Kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Askim	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vammaveien Linje 464, 477	14 min 1.4 km
Askim stasjon Linje R22	8 min 6.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

BARNEHAGER

Hestehoven gårdsbarnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 6 km
Misjonskirken barnehage (0-5 år) 35 barn	9 min 6.7 km
Prestenga barnehage (0-5 år) 92 barn	10 min 7 km

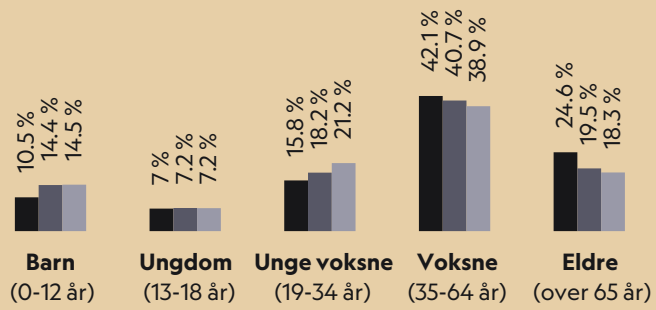
DAGLIGVARE

Kiwi Vammaveien	9 min
Kiwi Askim	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

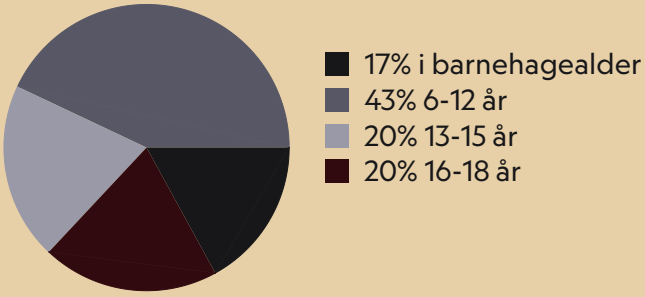
Kiwi Vammaveien	9 min
Kiwi Askim	9 min

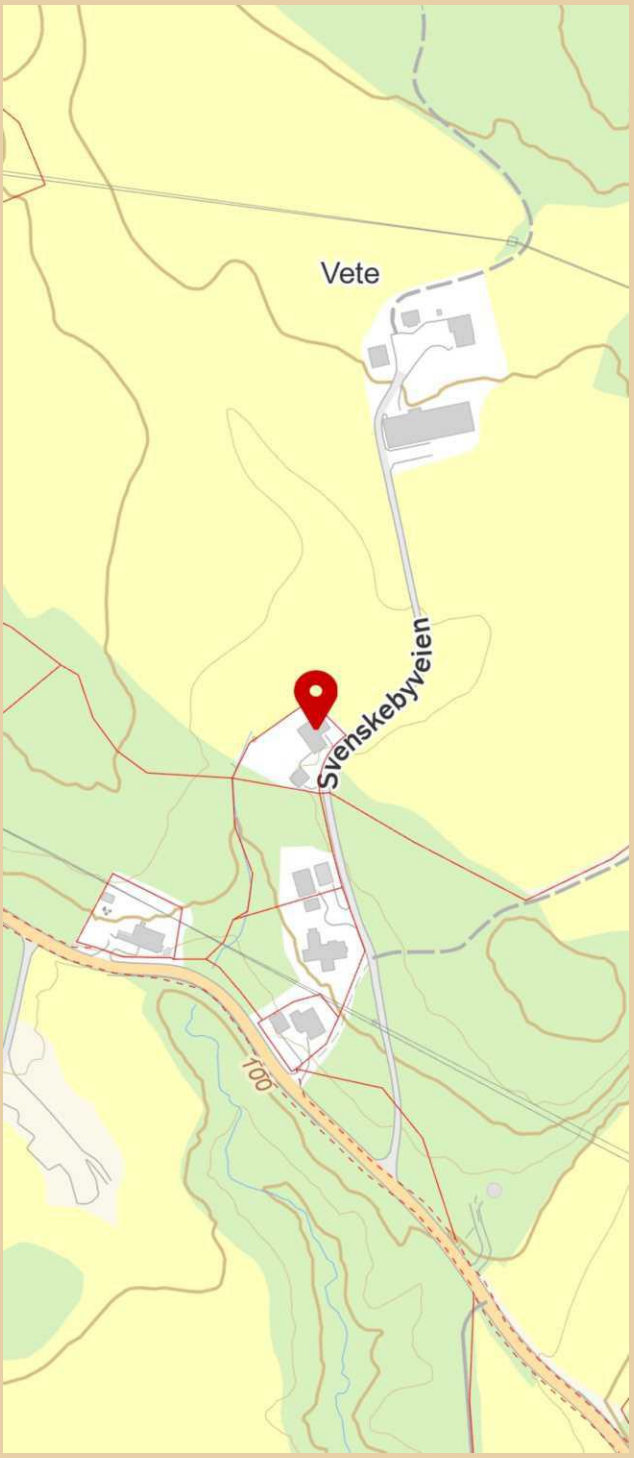
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høye	229	112
Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Svenskebyveien 287, 1880 Eidsberg
Gnr. 128, Bnr. 6, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260148

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

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

E-post: pal.engum.jorgensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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