PRIVATMEGLEREN

LYVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidig brukstillatelse

Bygningstegninger

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Lyveien 1 , 1809 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 52, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3334 **Eiendomsverdi ref nr:** EV8279

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

D

ENERGIMERKE

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

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1977. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1975.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra Selma Kjøkken, og har gråtonede fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap samt induksjonstopp med innebygget ventilator. Bad i boligens 2. etasje, renovert i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter og overhengende speil med belysning, badekar samt vegghengt toalett. Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset etter byggeåret. Det er fliser på gulvet og panel på vegger. Fliser på vegg i dusjen. Badet/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning med overhengende speilskap, dusj samt toalett. Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med servantinnredning samt overhengende speil og toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Balkong på 8 m², vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 59 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert markise som er motorisert.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panel og malte plater, fliser i bad.
Himlinger: Panel.

1. etasje:
Gulv: Skiferstein i entré, ellers parkett og laminat.
Vegger: Panel og malte/tapetserte plater.
Himlinger: Panel og malte plater.

Kjeller:
Gulv: Laminat, parkett og fliser.
Vegger: Panel, pusset mur og fliser.
Himlinger: Panel.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.
Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens 2. etasje, renovert i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt overhengende speil med belysning. Videre er det normert badekar og vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i himlingen.

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset etter byggeåret. Det er fliser på gulvet og panel på vegger. Fliser på vegg i dusjen. Badet/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning med overhengende speilskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har dør i pleksiglass. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra Selma Kjøkken, og har gråtonede fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap samt induksjonstopp med innebygget ventilator. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med servantinnredning samt overhengende speil og toalett. Panelovn på veggen. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue og kjeller.
Luft/luft varmepumpe fra 2024, type Panasonic.
Elektriske varmekabler i innredet rom, kjellerstue og bad i underetasje samt entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert bak kasse i bad, ukjent alder (eldre).
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 987,1 m². Flat tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplanting. Parkering skjer i garasje samt i gårdsplassen som er gruset.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

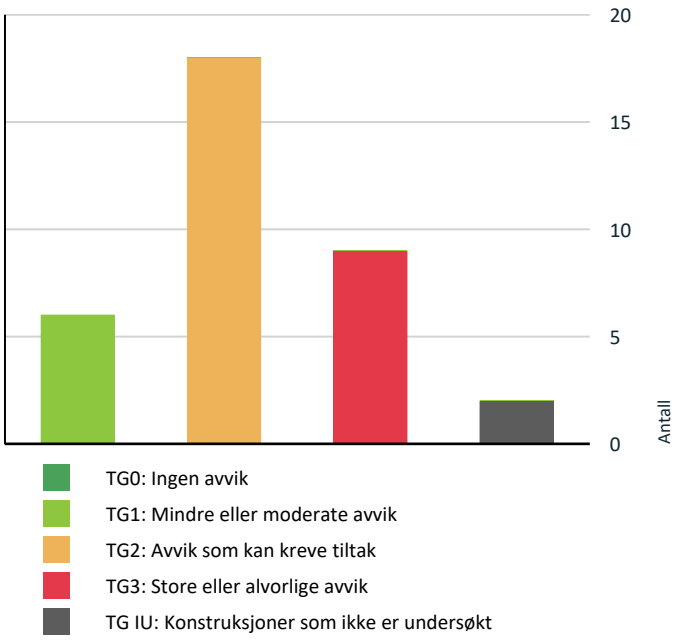
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller er ikke bruksendret, og tilfredstilles ikke krav til rømning eller dagslys. Ellers så er ikke kjeller under inngangspartiet tegnet inn på tegning. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, og bad på tegning i 1.etasje eksisterer ikke. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

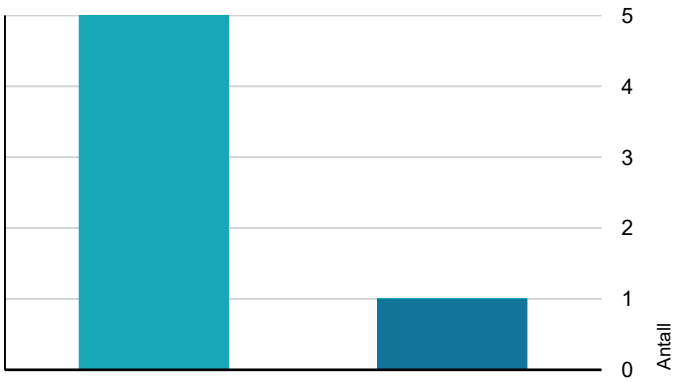
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

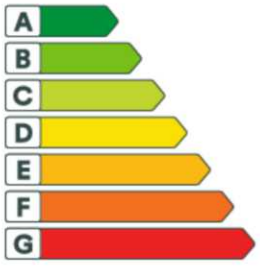
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra takfot i stige. Taktekkingen er fra byggeåret.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Taktekkingen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Taktekkingen bør rengjøres for mose for å redusere risikoen for fuktopphopning og forlenget nedbryting av taksteinen.

- Videre bør taket følges opp jevnlig med tanke på slitasje, da økt alder og synlig slitasje gir økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.

- Utskifting av taktekking må påregnes på sikt for å unngå større skader.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Beslag og renner bærer preg av elde og har synlig avflassing.

- Boligen har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.

- Utskifting av beslag, renner og nedløp bør påregnes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

- Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene fra oppføringstidspunktet og for å hindre snø- og isras mot områder med ferdsel. Uten snøfangere øker risikoen for personskader og skader på tak og fasade, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og at bygget ikke er i samsvar med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

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

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råteskader, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg.

- God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje, tørkesprekker og noe råte. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på treverket, samt skader på omkringliggende konstruksjon.

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre uttørking av eventuell fuktighet, og for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i gang. Tilgang til kneloft via soverom. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det tas derfor et spesifikt forbehold om tilstanden i ikke tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte at det er for fuktig på loftet, fordi fuktig luft fra boligen stiger opp og kjøles ned på loftet. Dette kan oppstå som følge av utettheter i dampsperrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

- Dampsperren har som funksjon å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere og føre til fuktskader og soppdannelse. Mangelfull dampsperre øker risikoen for slike skader.

- Råteskader i kontstruksjon rundt vindski mot nord og syd, som følge av eksponering av vær og vind samt fukt opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Råteskader i konstruksjonen rundt vindski mot nord og syd bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1975.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist to vinduer med punktert glass i 1. etasje. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at 3 vinduer i stue i 1. etasje er skrudd igjen og kan ikke åpnes.

- Tetningslister i ett soverom er løse, og det er merkbar trekk rundt vindu.

- Vinduets karmer har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort, samt unngå ytterligere forringelse.

- Vinduer som er skrudd igjen eller vanskelig å åpne bør utbedres slik at de kan åpnes og lukkes som normalt, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og rømningsmulighet ved brann.

- Løse tetningslister og merkbart trekk rundt vindu bør utbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktskader.

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra 1977.
Terrassedører med isolerglass fra 1977.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Det er påvist utetthet eller åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen eller behov for justering av døren.

- Det er montert en husdyrluke i terrassedøren, noe som kan svekke dørens tetthet. Dette kan medføre økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

- Terrassedøren i 2. etasje subber/tar i karm og oppleves som vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.

- Luke i dør kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind. Det bør vurderes tiltak for å forbedre tettheten og isolasjonen i området rundt luken for å unngå energitap og komfortproblemer.

- Terrassedøren i 2. etasje bør justeres eller utbedres slik at den åpnes og lukkes uten problemer. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 8 m², vendt mot vest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Veranda på 59 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert markise som er motorisert.

Vurdering av avvik:

• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Kommer inn vann i himling i kjeller, som følge av utettheter i tekkingen i fremkant av ytterdøra i 1. etasje.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Ny tekking må legges.

• Andre tiltak:

- Tekkingen må utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging i himling i kjeller. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdeler under inngangspartiet.

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

- Utbedringskostnaden gjelder kun utettheter i tetting ved inngangspartiet, og ikke vedlikehold/utskifting av dårlig terrassebord/rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panel og malte plater, fliser i bad.
Himlinger: Panel.

Tilstandsrapport

1. etasje:
Gulv: Skiferstein i entré, ellers parkett og laminat.
Vegger: Panel og malte/tapetserte plater.
Himlinger: Panel og malte plater.

Kjeller:
Gulv: Laminat, parkett og fliser.
Vegger: Panel, pusset mur og fliser.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk verdi og i noen tilfeller påvirke inneklima eller brukervennlighet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet i boligen og i kjeller. Det ble målt ca. 10 mm avvik i stue og kjøkken i 1. etasje. Lokalt ble det målt ca. 8–5 mm over 2 meter i de samme rommene.

- I kjeller ble det målt ca. 8 mm avvik i kjellerstue og 7 mm i innredet rom. Lokalt ble det målt ca. 5 mm over 2 meter.

- I 2. etasje ble det målt ca. 24 mm avvik i ett soverom og 12 mm i et annet. Lokalt ble det målt 22 mm over 2 meter i ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stue og kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det ble etter hulltakning påvist og målt ca. 17 vektprosent i veggen. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

- Relativ luftfuktighet i veggen ble målt til 87%. Blir det høyere luftfukt enn 75% RH, kan muggsopp begynne å vokse.

- Etter hulltaking ble det påvist merkbar fukt på grunnmur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Påvist en del salt-/kalkutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og senke fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring og ventilasjon.

- Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken.

- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på bygningsmaterialer, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.
- Trapp fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente med tanke på alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

- Skade på dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

- Skadet dør til soverom bør utbedres for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere forringelse.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i boligens 2. etasje, renovert i 2018. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt overhengende speil med belysning. Videre er det montert badekar og vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

- Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom vindu og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører økt risiko for feil eller mangler i tettesjiktet, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Jevnlig rensing av sluket anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot knevegg/loft.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset etter byggeåret. Det er fliser på gulvet og panel på vegger. Fliser på vegg i dusjen. Badet/vaskerommet er innredet med baderomsinnredning med overhengende speilskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har dør i pleksiglass. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

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

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

- Eldre bad med behov for renovering. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtrommet, og det er kun et lite sluk i dusjen.

- Avtrekket er ikke funksjonelt.

- Det er svakt fall til sluk i dusjen.

- Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

- For å utbedre avviket bør våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse, samt funksjonelt avtrekk og tilfredsstillende fall til sluk. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

- Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra Selma Kjøkken, og har gråtonede fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap samt induksjonstopp med innebygget ventilator. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med servantinnredning samt overhengende speil og toalett. Panelovn på veggen. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Montering av mekanisk avtrekk kan vurderes for å sikre optimal ventilasjon og opprettholde et godt inneklima. Naturlig avtrekk kan fungere tilfredsstillende, men mekanisk avtrekk gir bedre kontroll over fukt- og luktfjerning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - rør-i-rør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Utløp påvist ned mot gulv i bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Ikke tilfredstillende avtrekk til bad i kjeller. Ellers var den relative luftfuktigheten i kjeller for høy.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Avtrekket på badet i kjelleren bør utbedres, og tiltak for å redusere luftfuktigheten i kjelleren bør vurderes. Mangelfull ventilasjon og høy luftfuktighet kan føre til fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Luft/luft varmepumpe fra 2024, type Panasonic.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert bak kasse i bad, ukjent alder (eldre).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for denne typen installasjon. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker ofte har slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og økt energiforbruk.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken. Dette innebærer at vann ikke vil bli håndtert på en forsvarlig måte ved en eventuell lekkasje. Berederen er plassert i en kasse på badet, uten drenering fra kassen og ut til badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel ved montering av lekkasjesikring eller avløp til sluk. Uten slik løsning kan lekkasje føre til vannskader på gulv, konstruksjoner og tilgrensende rom.



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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i innredet rom, kjellerstue og bad i underetasje samt entré i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Eltilsyn utført i 2022.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist og målt fukt i kjeller som tilsier at det er tegn på svekkelse og redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.

- Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet, da manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer til kjellernedgang er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Påvist sprekker og skjevheter i mur til kjellernedgang, som kan tyde på press fra terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Påviste sprekker og skjevheter i muren bør utbedres.

- Det anbefales å vurdere om muren må rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre deformasjon eller sammenbrudd.

- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og i verste fall kollaps av muren.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

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

- Ifølge egenerklæringen har det ved to anledninger vært tilbakeslag via avløp i kjeller. Egenerklæringen opplyser videre at det pågår en sak med kommunen vedrørende avløpskum, og hvorvidt det er feil på denne. Kummen og rør deles med nabo.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, samt følge opp saken med kommunen vedrørende avløpskummen.

- Tiltak bør vurderes for å utbedre eventuelle feil eller svakheter, for å redusere risikoen for funksjonssvikt, tilbakeslag og vannskader i kjeller, samt sikre forsvarlig drift av anlegget fremover.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkets høyde og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

- Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

- Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

- Rømningsveier i kjeller må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje på 32 m².
Bygningen er oppført med støpt dekke.
Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.
Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein.
Adkomst via to vippeporter med automatisk åpner.
Elbillader i garasjen.
- Sprekker i dekket

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

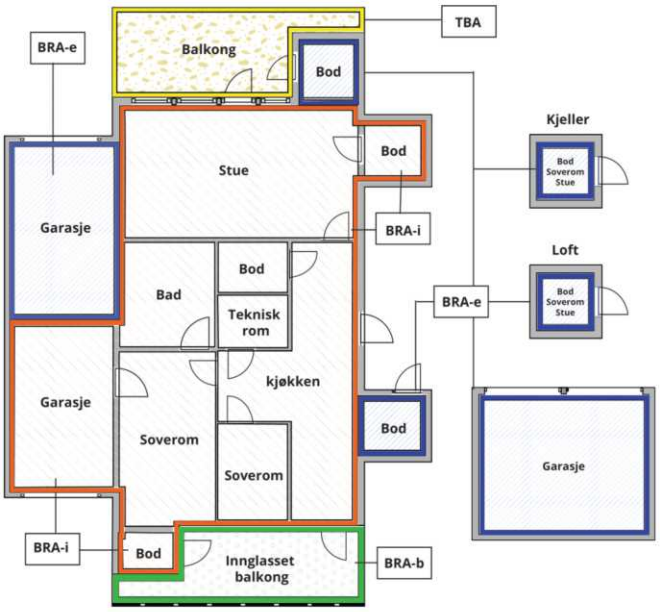
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	44			44	8	6	50
1. etasje	76			76	59		76
Kjeller	69			69			69
SUM	**189**				**67**	**6**	**195**
SUM BRA	**189**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, toalettrom		
Kjeller	Innredet rom, kjellerstue, bad/vaskerom, gang, boder		

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:
•utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
•eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
•grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
•BIM-modellering og prosjektering
•dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
•kontrollmåling av eksisterende bygg
•volum- og arealberegninger
•digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller er ikke bruksendret, og tilfredstilles ikke krav til rømning eller dagslys. Ellers så er ikke kjeller under inngangspartiet tegnet inn på tegning. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken, og bad på tegning i 1.etasje eksisterer ikke. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe i 2024. Foreligger dokumentasjon.
Eltilsyn i 2022. Foreligger dokumentasjon.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	429		0	987.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyveien 1

Hjemmelshaver

Sæther Leandra Orquidea, Sæther Ronny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, inntil Korsegårdveien, med nærhet til barnehage og barneskole. Ca. 2 km til indre del av Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil fylkesvei og kommunal vei. Avkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Området er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse".

Om tomten

Eiet tomt på 987,1 m². Flat tomt.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.03.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	02.03.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronny Sæther	Leandra Orquidea Sæther

Gateadresse
Lyveien 1

Poststed	Postnr
ASKIM	1809

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 83868654

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag fra avløp på bad i kjeller. Trolig tett avløp som deles med nabo. Skjedd to ganger.

Document reference: 292260023

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av bad i 2 etasje. Bytte av toalett i 1. etasje og kjeller. Installering av vannmåler bad kjeller.
Arbeid utført av	Bølgen Flis og VVS, Enebakk rør, Indre Østfold Kommune (ansvarlig tilbyder)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rehabilitering av bad. Nytt sluk, avløpsrør og membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se over vedrørende bad i kjeller.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifm med tilbakeslag avløp kjeller. Forsikringssak. Normaldrift på avløp gjenopprettet. Filming av rør gjennomført. Ingen avvik. Gjennomført to ganger - siste ikke tatt via forsikring. Pågående sak med kommunen vedrørende avløpskum, og hvorvidt det er feil på denne. Kummen og rør deles med nabo.
Arbeid utført av	24/7 Spylevakten, Indre Østfold Spyleservice, Indre Østfold VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktmerker nederst på vegg og gulv tørkerom kjeller. Fuktmerker vegg/gulv kjellerbod. Ifm kraftig regnvær forut for 15.3.26 oppdaget vi fuktinnsig/vann i etasjeskille mellom gulv og kjellertak i kjellerboden (ikke skjedd før). Årsak funnet (helling på tram foran inngangsdør). Faglært -Schie Byggservice og - Forvaltning, utbedrer dette med tidsperspektiv før påske 2026. Papirer på dette kan forevises.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se vedr fuktinnsig beskrevet vedr kjeller over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Støpe motfall feierluke kjeller, usikker hvorvidt det er registrert som pålegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv mot vegg mot vindu soverom høyre side 2. etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Råte på enkelte utvendige bord/planker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flytting av sikringsskap fra 1. etg til kjeller og bytte til automatsikringer, El-billader, Elektrikerarbeid ifm rehabilitering av baderom 2. etasje, rehabilitering av kjøkken, utbedring etter el tilsyn, Feilsøk og utbedring etter kortslutning i bryter for lyspunkt i stue.
Arbeid utført av	Kreativ Elektro, Askim el-installasjon, Bølgen Flis og VVS (ansvarlig entreprenør), Willy Olsen el, Selma kjøkken (ansvarlig entreprenør), Rett elektro AS, Bro El-Installasjon AS

Document reference: 292260023

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn - Sak avsluttet (saksnummer 5250290), 05.2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over. Utført av Askim el-installasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bytte av veggkledning utvendig og bygging av veranda/terasse. Lagt gulv kjeller. Kjellernedgang utvendig bygget/påbegynt av forrige eier - uvisst om godkjent kommunen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av vindu 2 etasje 2012, soverom og bad. Bytte av veggkledning utvendig. Byttet en takstein.

Arbeid utført av: Vaktmestertjeneste (husker ikke navn)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller innredet av tidligere eiere.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av tomt solgt fylkeskommunen: Grunnerverv - Sykkeltiltak Fv. 1270 Henstad Allè - for gnr. 52 bnr. 429 i Indre Østfold kommune. Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av sykkeltiltak langs Fv. 1270 Henstad Allè. Hagegrunn 50 m² permanent, 207 m² midlertidig. Midlertidig beslag settes tilbake i tilnærmet lik stand som før anlegget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse, ikke ferdigattest. OK ifølge kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over. Kun midlertidig brukstillatelse. OK ifølge kommunen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hos forsikringsselskapet vedr skadesaker.

Document reference: 292260023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av avløpsrør etter lekkasje fra rør på kjøkkenet - ikke opplevd problemer etter utbedring. Forsikringssak.

Document reference: 292260023

Tilleggskommentar

Installert ny varmepumpe høsten 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Sæther	19d8345a562642a7b2731efb02587ee8cfb7a48d	15.03.2026 09:45:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leandra Orquidea Sæther	b865b8f749b172af13f7383c4bd288233de64e93	15.03.2026 10:41:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260023

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ASKIM KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ....Fredheim II..... G.nr....52.... B.nr....429....

ARBEIDSSTED ....Lyvegen 1.....

ARBEIDETS ART ....Nybygg.....

BYGNINGENS ART ....Enebolig.....

BYGGHERRE ....Kjell Vidar Storeheier.....

ANSVARSHAVENDE ....Arne Borger.....

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

A. Pipeattest må foreligge fra brannvesenet.

B. Godkjent hovedbesiktigelse av vann- og kloakkanlegget som foretas av ingeniørvesenet.

C. Nedennevnte og andre gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen ....11/2-1978.....

1. Diverse terrengbehandling - fall fra huset.

2. Bad i 2. etg. ikke ferdig (lufting o.k.)

3. Husnummerskilt monteres (nr. 1)

D. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99 pkt. 1. Unnlatelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

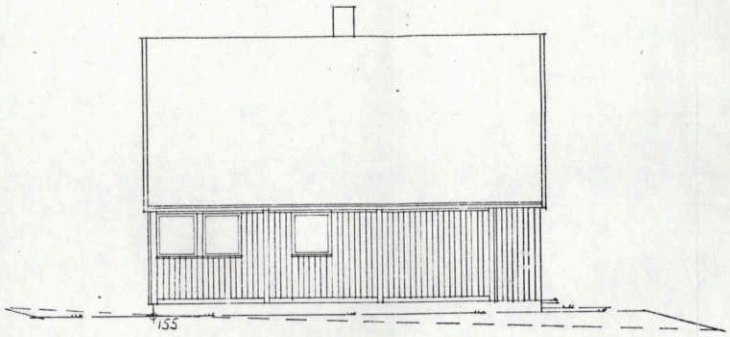
Kopi til: Brannvesenet,
Feiervesenet,
Boligkontoret,
Ligningskontoret,
Ing.vesenet,
Byggherren.

Askim, den 14.2.1977

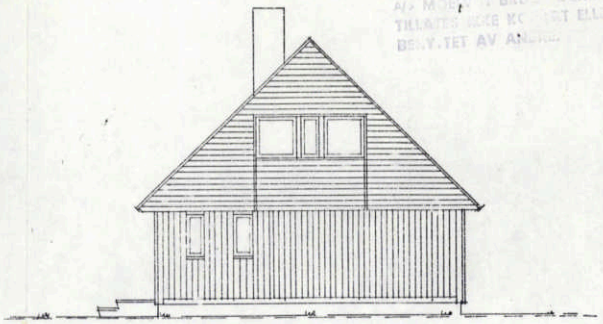
Klaus E. Rognstad

Klaus E. Rognstad.

DENNE TEGNING ER
AV MOELVEN BRUK EIENDOM.
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

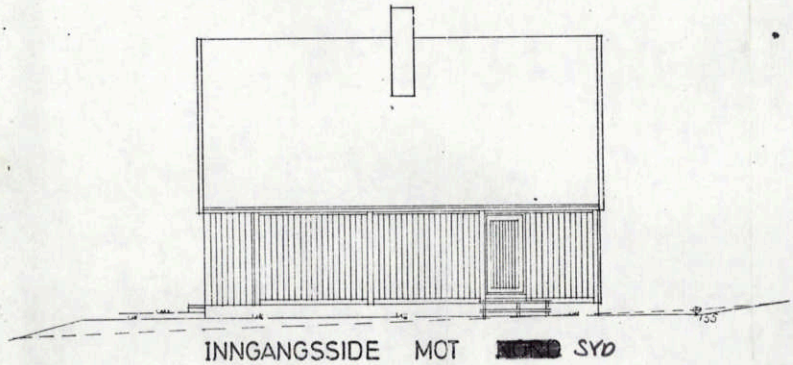


FASADE MOT [redacted] NORD

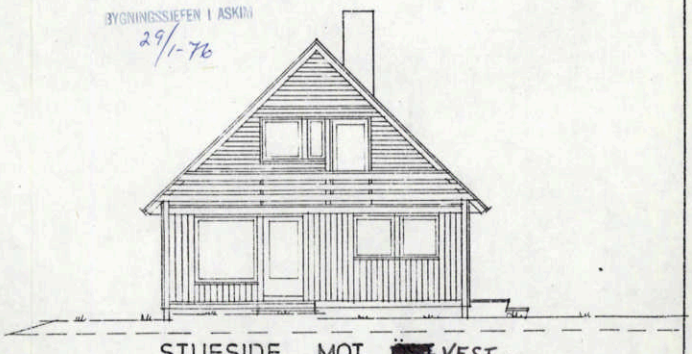


GAVL MOT [redacted] ØST

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
29/1-76



INNGANGSSIDE MOT [redacted] SYD



STUESIDE MOT [redacted] VEST

NÅVÆRENDE TERRENG — — — —
FERDIG —"— ——————

HUSBANKENS REG. NR. 133 – 75 SPEILVENDT

MOELVEN SEKSJONSHUS Type ML 3028.2P-001/531

FASADER

BYGGHERRE KJELL VIDAR STOREHEIER, INDUSTRIGT. 6, 1800 ASKIM

BYGGEPLASS ASKIM
G NR.: 52, B NR.: 429

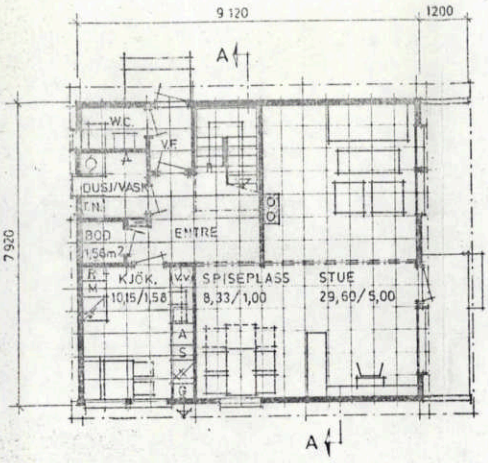
Tegn. K. 760120
Kont.

1:100

MOELVEN

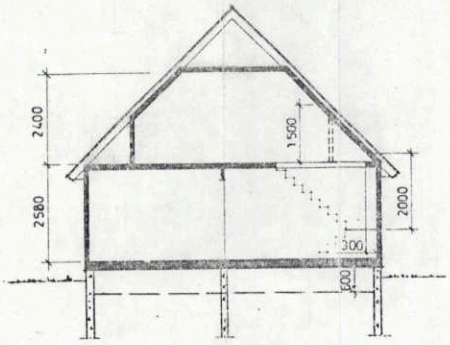
2-8248-5

A.s Torrkopi, Oslo. A.J. 6 mast. 6-71. Sentrum Trykker.

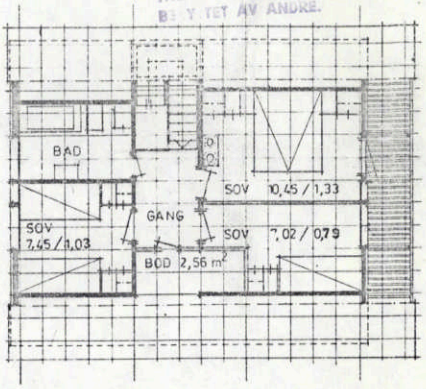


PLAN 1ETG. ML 3028.2 P–001/531

MÅL 1:100



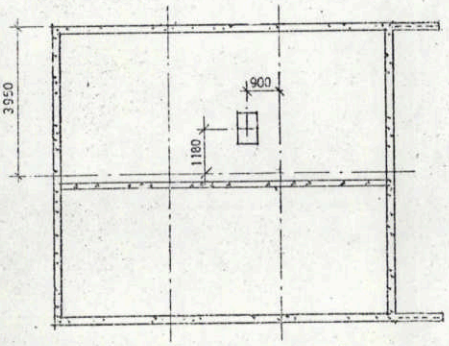
SNITT A–A



PLAN 2 ETG.

DENNE TEGNING ER
A/S MOELV N BRUGSEIENDOM.
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.

HUSBANKENS REG. NR. 133 – 75. SPEILVENDT



FUNDAMENTPLAN

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
29/1-76.

Rev.	Ant.		Dato	Sign.

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: ML 3028.2P-001/531

BYGGHERRE KJELL VIDAR STOREHEIER, INDUSTRIGT. 6, 1800 ASKIM

BYGGEPLASS ASKIM
G.NR.: 52, B.NR.: 429

PLANER OG SNITT

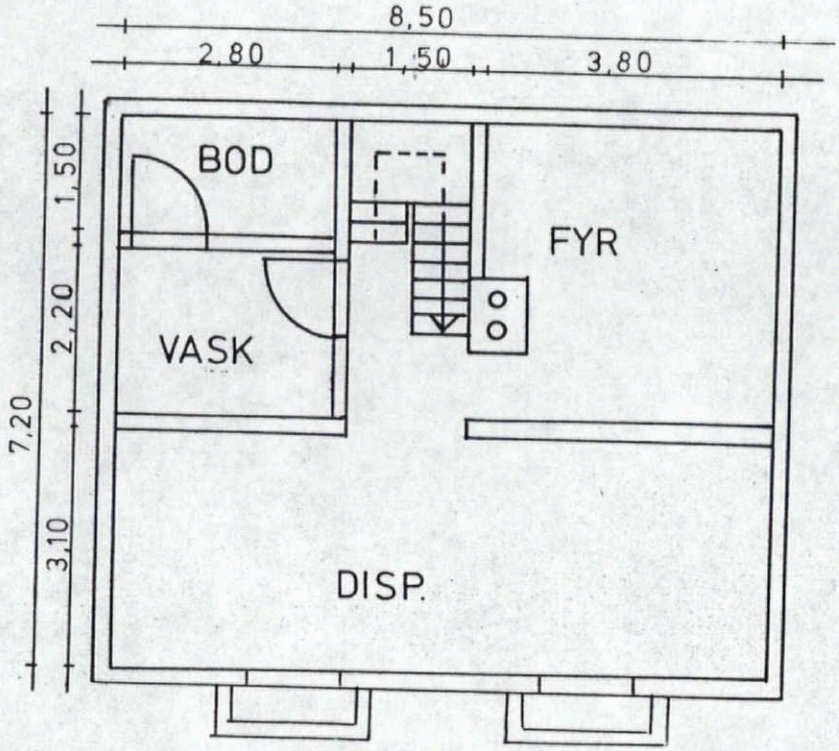
Erstatning for

Erstattet av

Tegn.	Dato	Mål		Nr.	Rev.
S.	760120	1:100	MOELVEN	2-8248 - 4	
Kontr.	Godkj.				

A/S MOELVEN BRUG
7391 MOELV
TELEFON 065 47281

A.s Terrkopi, 3030. A 3. 8 b mass. 6-71. Sentrum Trykkeri



BYGNINGSJEFEN I ASKIM
4/6-81

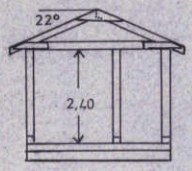
KOMM. ING. I ASKIM
0390 - F 5.81
ARKIV NR: 471

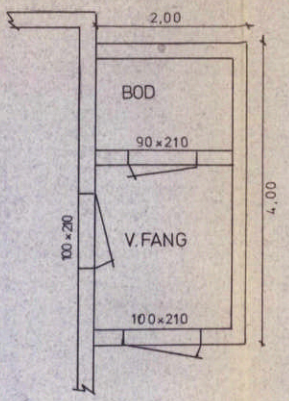
Innreding av kjeller
plan

BYGGHERRE:
K.V. STORHEIER
Lyvegen 1

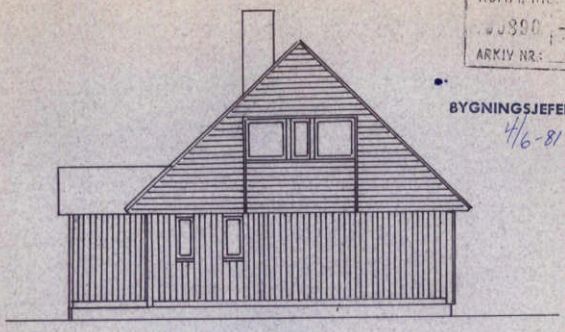
MÅL:
1:100

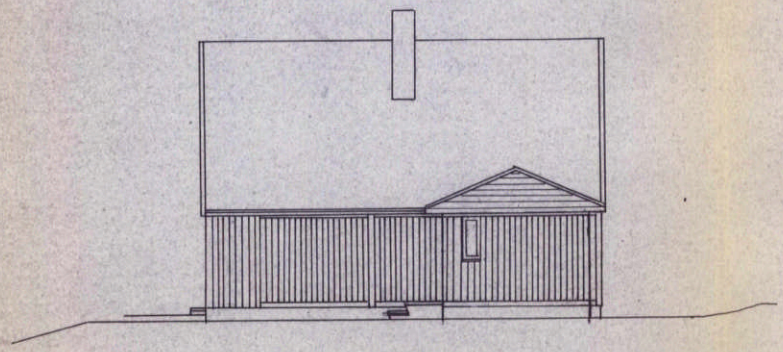
DATO:
12/4-81

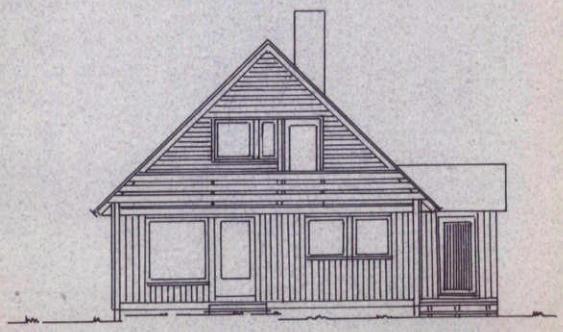




KOMM. IN. I ASKIM
-6 5.81
ARKIV NR.: GL
BYGNINGSJEFEN I ASKIM
4/6-81





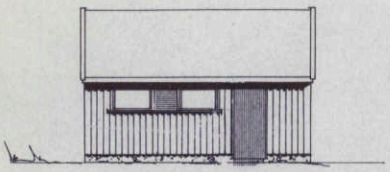


Tilbygg vindfang og bod
plan, snitt og fasader

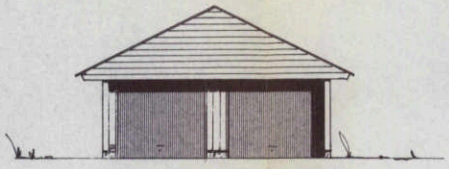
BYGGHERRE:
K.V.STORHEIER
Lyvegen 1

MÅL:
1:100

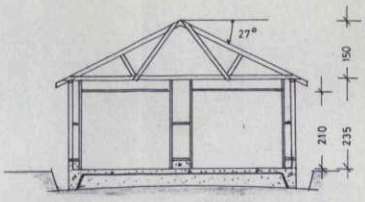
DATO:
12/4-81



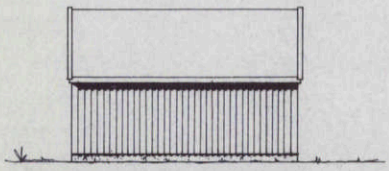
Fasade nord



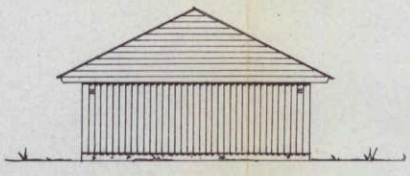
Fasade vest



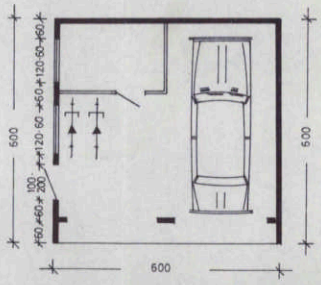
Snitt



Fasade syd



Fasade øst



Plan garasje

KOMMUNE I ASKIM
503.1

Garasje på Fredheim 2, g.nr. 52, br. nr. 429

Eier: Kjell V. Storheier, Lyvn. 1, Askim

M=1:100

Utskriftsdato: 26.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 52/429//



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	987,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607393,24	**Øst**	623602,28	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607388,24	623642,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,73	
2	6607385,18	623619,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,48	
3	6607384,47	623614,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,24	
4	6607381,92	623598,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,48	
5	6607397,65	623594,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,10	
6	6607408,48	623616,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,06	
7	6607409,74	623620,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,12	
8	6607415,65	623634,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,35	
9	6607401,09	623637,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,89	
10	6607402,83	623640,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,02	

Lyveien 1

Nabolaget Grønlund/Henstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	24 min 2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	5 min 2.1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min 2.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	15 min 11.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsegårdveien 48 Linje 40, 41, 400, 403	1 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	13 min 1 km
Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.1 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsegården	8 min
Coop Extra Askim	16 min

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

VARER/TJENESTER

Askimtorget	19 min
Vitusapotek Askim	15 min
Askim Vinmonopol	18 min

SPORT

Korsgård stadion	8 min
Henstadkollen - balløkke	11 min
Family Sports Club Askim	18 min
Fitnesspoint Askim	20 min

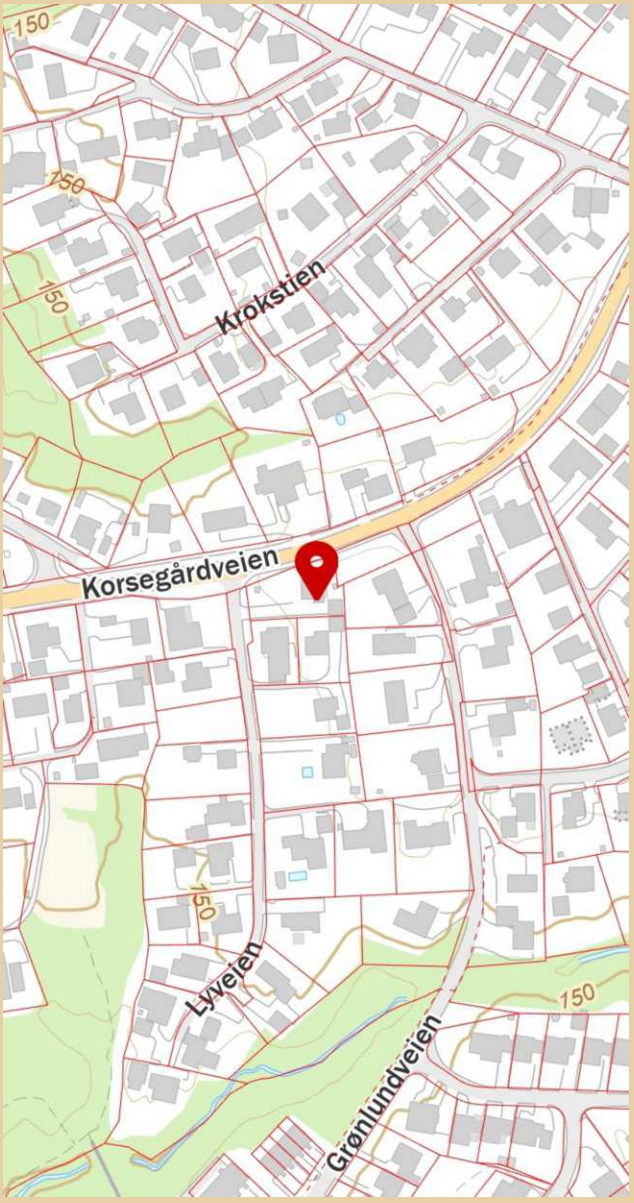
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyveien 1, 1809 Askim
Gnr. 52, Bnr. 429, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260023

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.
