

Buerbakken 1

Nabolaget Høyendal/Østli - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Toyota/Kroa	4 min 🚶
Linje 9, 410, 411, 415, 476, 640	0.4 km
🚗 Askim stasjon	20 min 🚶
Linje R22	1.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚶

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
249 elever, 17 klasser	2.2 km
Korsgård skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
306 elever, 21 klasser	3 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
288 elever, 16 klasser	2.8 km
Moen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
187 elever, 11 klasser	2.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
644 elever, 34 klasser	1.4 km
Askim videregående skole	4 min 🚶
850 elever, 47 klasser	2.1 km
Mysen videregående skole	14 min 🚶
800 elever, 50 klasser	10.8 km

«Stille og rolig, hyggelige naboer, sentralt beliggende»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

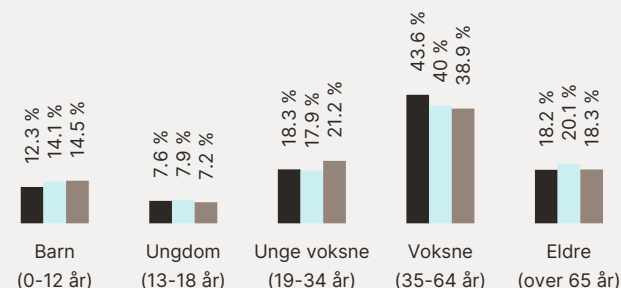


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyendal/Østli	789	388
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
110 barn	2.2 km
Prestenga barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
104 barn	2.3 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
34 barn	2.2 km


Dagligvare


Meny Askim	17 min 🚶
Kiwi Askim	17 min 🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Trafikk
Lite trafikk 82/100



 Gateparkering
Lett 82/100

Sport

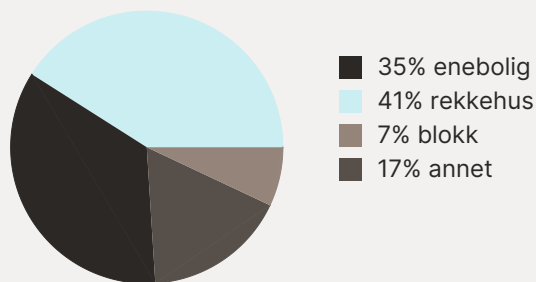
 Østliveien - balløkke 12 min 
Ballspill 0.8 km

 Askim ungdomsskole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km



 Fitnesspoint Askim 22 min 



 Family Sports Club Askim 23 min 

Boligmasse

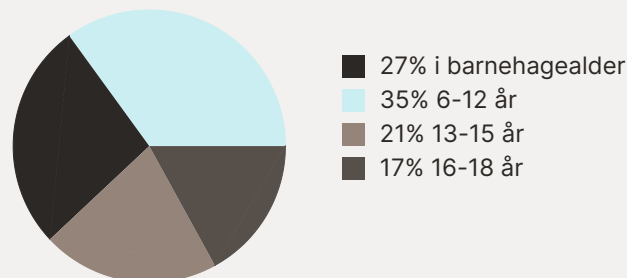


Varer/Tjenester

 Askimtorget 20 min 

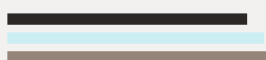
 Apotek 1 Askim 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 47%

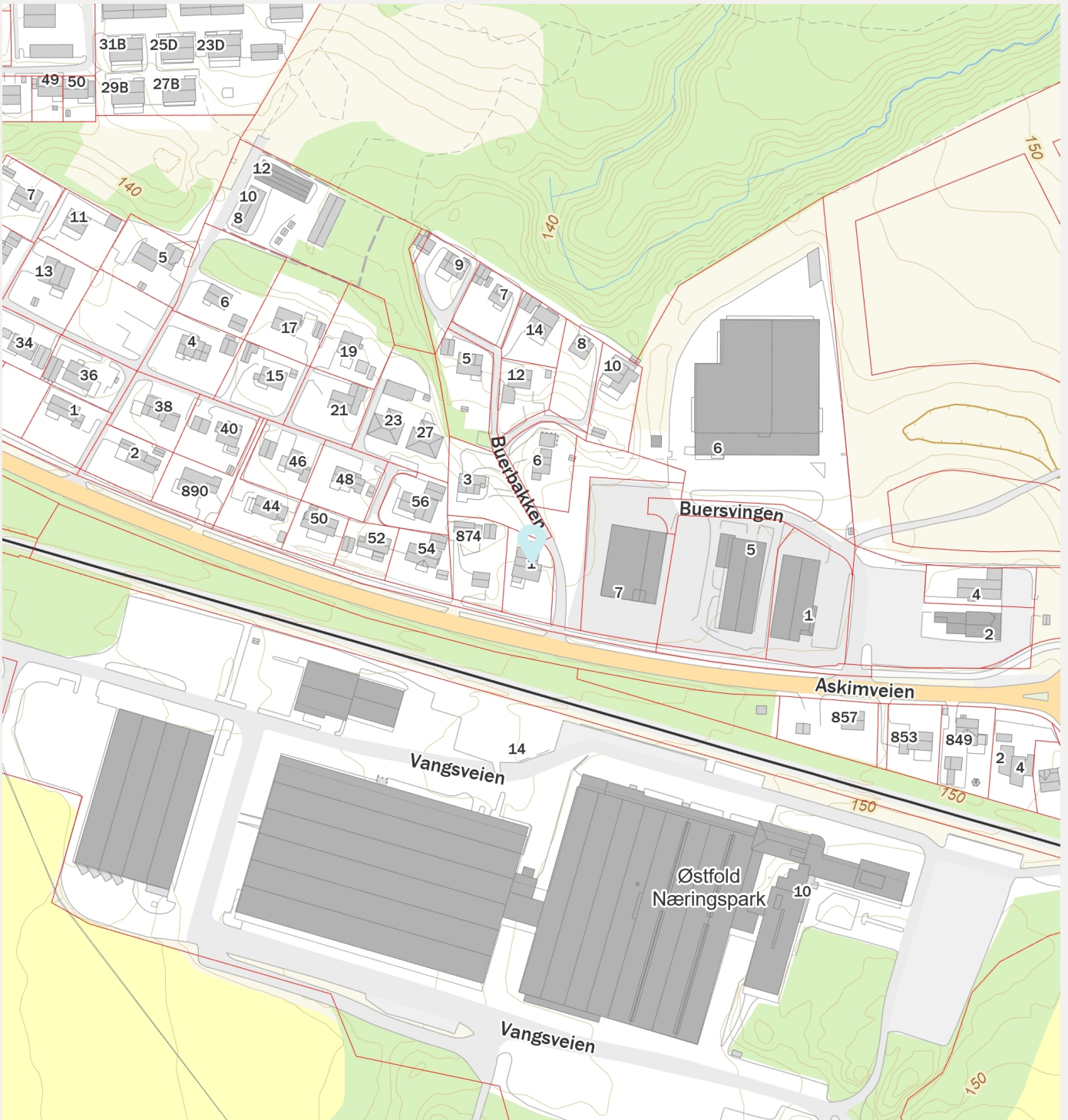
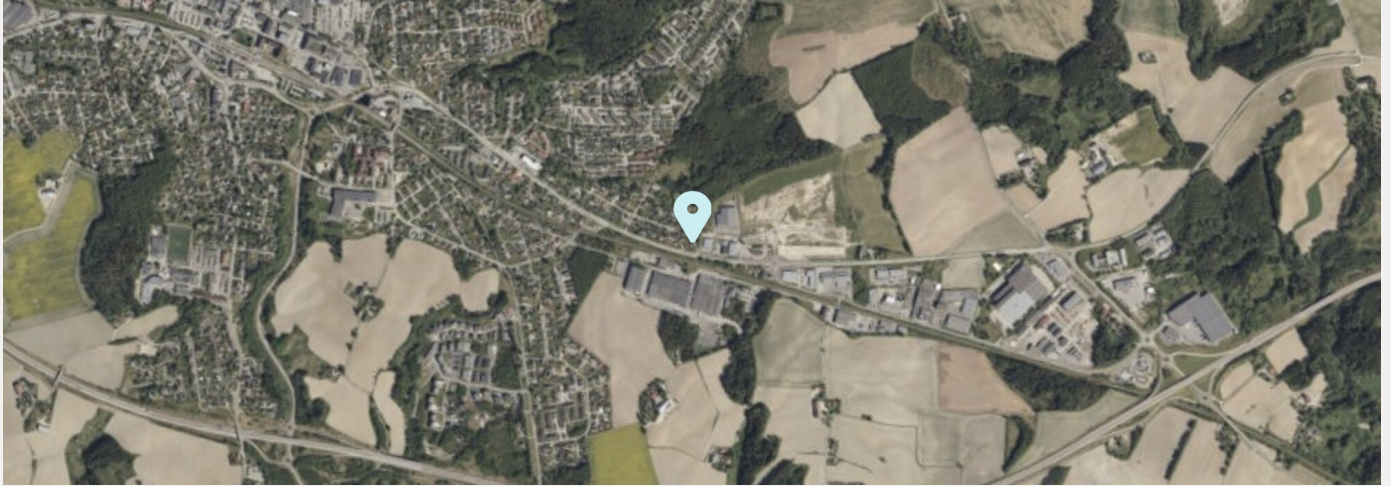
 Høyendal/Østli

 Askim

 Norge


Sivilstand


		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Buerbakken 1, 1814 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 59, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 22432-1148

Eiendomsverdi ref nr: ZQ4914

Foretak: Ntek Takst AS

Takstingeniør: Amir Hassanzadeh



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.

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig

Amir Hassanzadeh
Uavhengig Takstingeniør
amir@ntek-takst.no
458 31 237



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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 underetasje, 1. etasje og innredet loft. Bygningen er oppført i 1960, og boligen har et tilbygg fra 2021. Grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført i tradisjonelt bindingsverk med utvendig fasadekledning av liggende trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre, av forskjellig alder og type. Tilbygget er utstyrt med vinduer med rammer og karmen av PVC, samt vindusglass bestående av 2-lags isolerglass.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er installert nedfelt vask i rustfritt stål med tilhørende kjøkkenarmatur, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

Vaskerommet i u.etasjen har gulv og vegger utført i malt betong. Rommet er innredet med veggmontert vaskekar med tilhørende veggarmatur, samt opplegg for vaskemaskin. Væske-til-vann varmpumpe med tilhørende varmtvannstank er plassert i samme rom.

Bad i u. etasje med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nisje med glassbyggerstein og dør av glass samt dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert toalett.

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med regndusj. Videre er det montert vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak å være i normal stand og forfatning, vurdert ut fra alder og forventet vedlikeholds nivå. Det ble likevel registrert enkelte avvik på befaringdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og/eller utbedringer. Enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må derfor påregnes behov for oppgraderinger fremover.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Terrasse med delvis takoverbygg med PVC-takplater på ca. 36 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

U. etasje:

Gulv: Fliser, vegg-til-vegg-teppe og betong.
Vegger: Malt betong og malt strie. Fliser på bad.
Himling: Malt betong.

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat.
Vegger: Malt strie, brystpanel, panel, MDF-plater og malt tapet.
Fliser på bad.
Himling: Takess-plater, MDF-plater og panel.

Loft:

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie og panel.
Himling: Malte flater og panel.

Malt trapp i tre mellom etasjene.
Boligen har malte profilerte og glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i u.etasjen har gulv og vegger utført i malt betong. Rommet er innredet med veggmontert vaskekar med tilhørende veggarmatur, samt opplegg for vaskemaskin. Væske-til-vann varmpumpe med tilhørende varmtvannstank er plassert i samme rom. Det er montert lyspunkt i himlingen. Rommet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Bad i u. etasje med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nisje med glassbyggerstein og dør av glass samt dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med regndusj. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er installert nedfelt vask i rustfritt stål med tilhørende kjøkkenarmatur, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert automatisk lekkasjestopper, og veggen over benkeplaten er belagt med fliser. Ventilator er plassert over platetoppen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon. Elektrisk styrt vifte på våtrom

Oppvarming:
Peis

Beskrivelse av eiendommen

Elektriske varmekabler
Vannbåren gulvvarme
Vannbåren radiatorer
Væske/vann varmepumpe

Annet:
Varmtvannsbereder i forbindelse med væske/vann varmepumpe
Sikringsskap
Elbil-lader

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiet tomt på 939,60 m². Tomten er flat på øvre del og svakt skrående på nedre del. Arealet rundt bygningen er opparbeidet med gjerde, plen, beplantning, og terrasse. Parkering skjer i gårds plass eller garasje.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyden på den utvendige trappen er lavere enn kravene som stilles i dagens forskrifter.

Den innvendige trappen mangler håndløper på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet etter dagens standard for sikkerhet. Rekkverkshøyden er under gjeldende forskriftskrav, men tilfredsstilte kravene ved oppføringstidspunktet. Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav om maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Videre mangler det rekkverk på en side av trappen på loftet.

Støttemurer mangler rekkverk.

Opprinnelig ytterdør er benyttet som forbindelse mellom garasje og bolig. Døren har ingen dokumentert brannklasse. Gjeldende krav til brannmotstand for dører mellom garasje og boenhet bør kontrolleres.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

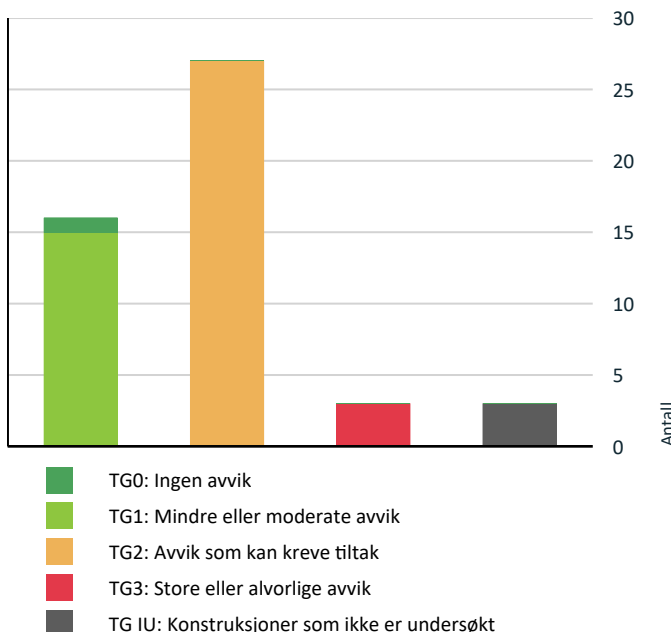
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Basert på tilgjengelige tegninger, inkludert tilbygget, er det registrert enkelte avvik.

I underetasjen er gangarealet mellom ytterdør og hobbyrom ikke etablert. Arealet er slått sammen med hobbyrommet og benyttes i dag som bod. Det er etablert vegg og dør mellom hobbyrom/bod og hall med trapp. Det er videre oppført en bod på innsiden av vaskerommet, mot badet. I garasjen er deler av den boden innlemmet i garasjerommet, og gjenværende bod har kun adkomst fra utsiden. I 1. etasje er vegg mellom kjøkken og spisestue fjernet.

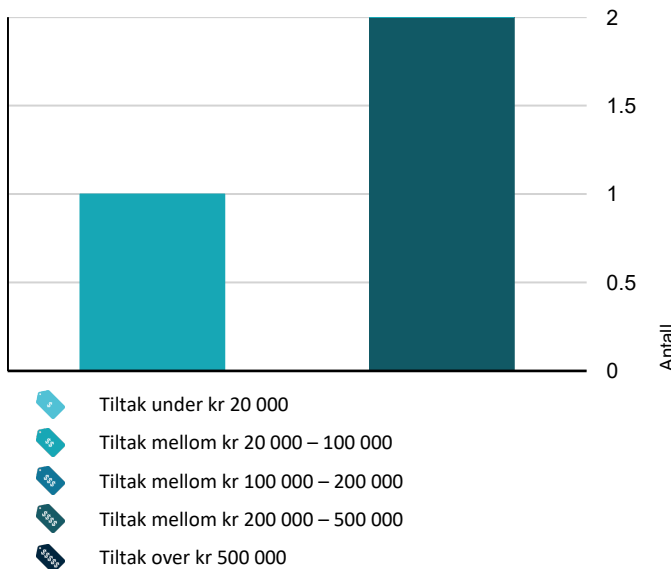
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik









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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Kneloft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det er gjennomført service på varmepumpen. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2025	Modernisering	Det er montert utvendig screen på ett vindu i stuen. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2025	Modernisering	Det er montert nye impregnerte gulvbord på terrassen. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier
2021	Tilbygg	Boligen er utvidet med et tilbygg over to etasjer. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Badet i 1. etasje er rehabilitert. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Det er installert vannbåren gulvvarme i soverommene i tilbygget. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Alle vinduene i 1. etasje er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Ytterdørene i underetasjen og 1. etasje, samt skyvebalkongdøren, er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Det er montert nytt strøminntak til boligen, ny innvendig tilførsel til sikringsskapet, samt foretatt en oppgradering av sikringsskapet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Det er installert elbillader i garasjen. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2021	Modernisering	Tilbygget er malt utvendig, samt veggen mot vest og gavlveggen mot nord på den opprinnelige delen av boligen. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier
2021	Modernisering	Det er montert Yale Doorman elektroniske dørlåser på begge ytterdørene. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2019	Modernisering	Det er montert takoverbygg over deler av terrassen. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2017	Modernisering	Eksisterende oljefyr er fjernet og erstattet med en væske-til-vann varmepumpe. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2017	Modernisering	Utvendig oljetank er sanert og fylt igjen. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2013	Modernisering	Det er montert nytt kjøkken. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2013	Modernisering	Det er installert varmekabler på kjøkkenet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2013	Modernisering	Boligen er malt utvendig. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier

UTVENDIG

TG.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Vurdering er gitt utifra alder og forventet brukstid. Taket var delvis snødekt på befaringdagen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at taksteinen ble skiftet rundt 2005. Det foreligger ingen opplysninger om utførelse eller tilstand på undertaket, og det finnes heller ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det anbefales å innhente nærmere dokumentasjon og vurdering av undertakets oppbygning og tilstand, herunder eventuelt å åpne konstruksjonen for kontroll ved behov. Videre bør det utføres en faglig vurdering av taktekkingen og undertakets restlevetid for å avklare behov for vedlikehold eller fremtidig utskifting. Manglende dokumentasjon på utførte takarbeider og ukjent tilstand på undertaket innebærer usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand og gjenværende levetid. Når omtrent halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, øker risikoen for slitasje, svekkelser og eventuelle fuktskader, noe som kan medføre behov for kostnadskrevennde tiltak på sikt.



TG 1 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Vurdering er gitt utifra alder og forventet brukstid. Taket var snødekt på befaringdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at takrenner, nedløp og beslag ble skiftet rundt 2005. Det foreligger ingen opplysninger om utførelse, og det finnes heller ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at takrenner, nedløp og beslag gjennomgås av fagperson for vurdering av teknisk tilstand, funksjon og behov for eventuelle utbedringer. Manglende informasjon om utførelse og fravær av dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til løsningens kvalitet, restlevetid og funksjon. Eventuelle feilmonteringer eller skjulte svekkelser kan føre til redusert avrenning, økt risiko for fuktskader på fasade og konstruksjoner, samt behov for uforutsette vedlikeholds- eller utskiftingskostnader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Nedløp og beslag tilbygg

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og bindingsverk kledd med trekledning. Ukjent isoleringsgrad i boligen. Befaringen baserer seg på stikkprøver utført fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at vegger er etterisolert og panel ble skiftet rundt 2005. Det foreligger ingen opplysninger om omfang av utførelse, og det finnes heller ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene. Enkelte overflater fremstår som værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales at ytterveggkonstruksjonen undersøkes nærmere av fagperson for å vurdere utførelseskvalitet, omfang av tiltakene og tilstanden på veggoppbygningen. Manglende dokumentasjon og ukjent omfang av etterisolering og kledningsarbeider medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand, fuktsikring og levetid. Dersom arbeidene ikke er utført i tråd med gjeldende krav eller god byggeskikk, kan dette medføre risiko for skjulte skader, mangelfull lufting eller utilstrekkelig fuktsperring, som igjen kan gi behov for kostnadskrevenende utbedringer på sikt. Værslitte overflater bør overflatebehandles. Værslitasje på fasadeflater kan over tid føre til redusert beskyttelse mot fukt, som igjen kan medføre økt risiko for oppsprekking, råtedannelse, misfarging og forkortet levetid på kledning og underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økende vedlikeholdsbehov

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon tilbygg

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med liggende panel og isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet. Befaringen baserer seg på stikkprøver utført fra bakkeplan.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon er isolert og oppført som saltak, med åpen himling i den opprinnelige delen av boligen og lukket takkonstruksjon i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Da dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for visuell observasjon av primærkonstruksjon eller luftinger settes ikke TG.

Det er ingen tegn til svikt i konstruksjonen ved innvendig befarings.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Kneloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilgang til kneloft via knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder i enkelte områder av undertaket, samt rundt gjennomføringer for tidligere lufting til avløp. Selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen, indikerer fuktskjoldene at det tidligere har vært, eller fortsatt kan være, fuktpåvirkning i disse områdene. Det er observert områder med misfarging på undertaket. Årsaksforholdene kan være forhøyet fuktighet på kneloft, som følge av at varm og fuktig inneluft trenger opp i loftsrommet og avkjøles. Eventuelle utettheter eller svakheter i dampsperrrens funksjon bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å foreta en grundig kontroll av gjennomføringer/undertak for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og vurdere om det foreligger aktive lekkasjer.

Den påviste misfarging indikerer at fuktbalansen i konstruksjonen ikke er tilfredsstillende, trolig som følge av luftlekkasjer fra boligen opp til loftet. Slike forhold kan på sikt svekke materialkvalitet, gi luktproblemer og øke risikoen for konstruksjonsskader. Det anbefales å undersøke og utbedre eventuelle utettheter i dampsperrrens funksjon for å hindre tilførsel av fuktig inneluft. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre utvikling av fuktskader, spredning av muggsopp og svekkelse av konstruksjonen. Dette kan medføre økte kostnader knyttet til reparasjon og utbedring.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i kjeller har rammer og karmen av tre, med vindusglass fra byggeåret. Vinduer på loft har rammer og karmen av tre, og er utstyrt med 2-lags isolerglass fra henholdsvis 2010 og 1979. Takvindu har ramme og karmen av tre, med 2-lags isolerglass av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert vinduer med slitte og værpåvirkede karmen. Vinduskomponentene fremstår som av eldre dato og vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonell levetid. Enkelte av kjellervinduene mangler det ytre glassfeltet.

Flere vinduer er vanskelige å åpne og lukke, noe som kan skyldes deformasjon i rammeverket eller mangelfullt vedlikehold. Det er observert tegn til innvendig kondens på enkelte vindusglass, samt fuktmerker i karm. Dette kan indikere redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet, som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene. Forventet levetid for vinduer er normalt 20–30 år, men levetiden kan forlenges ved godt vedlikehold. Over tid vil gassen i isolerglass slippe ut, noe som medfører redusert isolasjonsevne, da gassen bidrar til å begrense sirkulasjon mellom glassene og dermed gir bedre isolasjon.

Takvindu er ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskifting av de aktuelle kjellervinduene og enkelte vinduer på loftet til nyere modeller med bedre isoleringsevne. For å redusere kondens på vindusglassene bør ventilasjonen i rommene forbedres, eksempelvis ved økt luftgjennomstrømning eller etablering av egnede ventiler. Dersom nødvendige tiltak ikke iverksettes, kan videre forringelse av vinduene medføre redusert lufttetthet og varmeisolasjon, noe som kan resultere i økte oppvarmingskostnader og et forringet inneklima. Det foreligger også risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende funksjonstest av takvindu innebærer usikkerhet knyttet til dets tekniske tilstand og eventuell lekkasjerisiko.



TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

I 1. etasje er det vinduer med rammer og karmen i PVC. Vindusglassene består av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte hovedytterdører med Yale Doorman elektronisk låsesystem, samt malt boddør og skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør til bod tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales å justere dørblad og/eller karm for å sikre korrekt klaring og funksjon. Dør som tar i karmen kan over tid føre til økt slitasje på både karm og dørblad, samt redusert funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan problemet forverres og i enkelte tilfeller føre til at døren ikke lar seg åpne eller lukke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:

Terrasse med delvis takoverbygg med PVC-takplater på ca. 36 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

Eier opplyser at det er montert nye gulvbord i 2025.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitasje på overflatene på rekkverket, samt skadet rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen var ved befaringen snødekt, og tilstanden på alle overflater kunne derfor ikke vurderes. Nærmere undersøkelse anbefales når overflatene er snøfrie for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.

Det anbefales å utbedre skadet rekkverk, samt å overflatebehandle synlige og værutsatte flater. Værslitasje på overflater innebærer økt risiko for videre materialnedbrytning.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige trapper bestående av betong og steinheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steinheller på trappen er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse steinheller bør festes eller om nødvendig skiftes ut. Det anbefales å kontrollere underlaget og festemassen for å avdekke eventuell svikt i lim, mørtel eller fundament. Løse skiferheller kan medføre snubelfare og økt risiko for personskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre bevegelser og belastning føre til at hellene sprekker eller løsner helt, noe som kan resultere i ytterligere skader på trappen.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert utvendig screen på vindu i stuen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 7 m² i tilknytning til garasjen. Bodene er fundamentert på støpt plate og oppført med vegger i thermomur med pussede overflater.

Tilstandsrapport

Adkomst skjer via gangdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige foringer og belistning mangler rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere nødvendige innvendige foringer og belistning rundt døren for å sikre korrekt avslutning og estetisk utførelse. Uten utbedring vil døråpningen fremstå uferdig, og manglende avslutninger kan føre til gradvis slitasje på tilstøtende flater.



INNSENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

U. etasje:

Gulv: Fliser, vegg-til-vegg-teppe og betong.

Vegger: Malt betong og malt strie. Fliser på bad.

Himling: Malt betong.

1. etasje:

Gulv: Parkett, laminat.

Vegger: Malt strie, brystpanel, panel, MDF-plater og malt tapet. Fliser på bad.

Himling: Takess-plater, MDF-plater og panel.

Loft:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie og panel.

Himling: Malte flater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i murpussen i himlingen i hallen i underetasjen. Videre er det hull i veggene etter tidligere tekniske installasjoner i samme etasje. Parkettgulvet i 1. etasje fremstår som slitt. Det er glipper i laminatgulvet samt enkelte skader i overflatene i området rundt vindfang og kjøkken, og laminatgulvet er avsluttet for kort mot dørterskler. Det mangler også gulvlist i enkelte området ved dør i området rundt vindfang. På loftet er det skader i overflater etter tidligere tekniske installasjoner. For øvrig viser overflatene normal slitasje i tråd med byggets alder og bruk, herunder mindre riper, merker og generell overflateslitasje som forventes etter flere års normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken i murpussen og tette hull i veggene i underetasjen for å hindre videre skade og forbedre helhetsinntrykket. Det slitte parkettgulvet i 1. etasje bør slipes eller skiftes for å sikre god funksjon og estetikk. Glipper og skader i laminatgulvet samt feil avslutning mot terskler bør rettes opp for å unngå bevegelse, ytterligere slitasje og mulig fuktpåvirkning. Manglende gulvlist ved vindfang bør monteres for å beskytte vegger og fullføre overganger. Skader i overflater på loft bør utbedres for å gjenopprette normal standard. Videre anbefales vanlig vedlikehold og eventuell oppgradering av overflater for å opprettholde god visuell og teknisk standard.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i støpt dekke mot u. etasje, trebjelkelag mot loft og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontroll av planhetsavvik ved bruk av punktlaser.

U. etasje:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm igjennom hele rommet i hall.

1. etasje:

Det er målt ca. 5-7 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i stue.

Det er målt ca. 4-6 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i soverom.

Loft:

Det er målt ca. 8-10 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm igjennom hele rommet i loftstue.

Det er målt ca. 8-10 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i hobbyrom.

Det er registrert knirkelyder i gulvkonstruksjonen både i 1. etasje og loft. Dette kan skyldes bevegelser i gulvbjelkelaget, løse festemidler eller naturlig materialbevegelse over tid.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

For å begrense problemet med knirk anbefales nærmere inspeksjon av konstruksjonen, etterstramming av festemidler, samt eventuelle utbedringer i gulvoppbyggingen der det er nødvendig.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Ildsted er av type åpen peis i stue.

Tilstandsrapport

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt. Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert mindre fuktskjolder på pipen på loftet. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier rundt gjennomføringen på befaringsdagen, indikerer skjoldene at det tidligere har vært, eller fortsatt kan være, fuktpåvirkning i området. Videre er det registrert sprekk i murpussen på pipen i underetasjen. Det er også observert rennemerker fra feielukene i underetasjen, og eier opplyser at det ved kraftig regnvær har kommet fukt/vann ut fra disse lukene. Mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert, noe som øker behovet for jevnlig kontroll og eventuelle vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tiltak:

Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre årsaken til de registrerte fuktskjoldene på pipen på loftet, da tidligere eller pågående fuktpåvirkning kan medføre videre nedbrytning av materialer og økt risiko for fuktskader over tid. Sprekk i murpussen på pipen i underetasjen bør repareres for å sikre tilstrekkelig overflatebeskyttelse og forhindre videre utvikling av skaden.

Videre anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til rennemerker fra feielukene og den rapporterte fuktinntrengningen ved kraftig regnvær. Dersom nødvendige tiltak ikke utføres, kan gjentakende fuktbelastning medføre økt nedbrytning av murverket, korrosjon på feieluker og beslag, samt mulig spredning av fukt til tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til risiko for muggvekst, saltutslag, løs puss og svekkelse av skorsteinens bæreevne og sikkerhetsmessige funksjon.

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert, noe som indikerer økt risiko for slitasje og potensielle konstruktive svekkelser. Det anbefales derfor en grundig fagkyndig vurdering av pipens tilstand, samt vurdering av nødvendig oppgradering eller utskifting for å ivareta brann sikkerheten og sikre forskriftsmessig funksjon.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har vegg-til-vegg teppe og fliser og er av betong. Veggene er av betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Takstmannen har utført fuktsøk direkte på grunnmursvegger og gulv ved bruk av Protimeter, hvor det er registrert unormalt forhøyede fuktverdier. Det er observert saltutslag, noe som indikerer at fukt trenger gjennom muren og krystalliserer på innsiden. Det foreligger ikke dokumentasjon på etablert fuktspærre eller isolasjon mot grunnen, og fuktinntrengning fra underliggende masser må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsaksforhold. Det anbefales å etablere ny utvendig drenering, installere fuktspærre og isolasjon mot grunnen, samt forbedre ventilasjonen for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere fuktbelastningen. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for konstruksjonsskader samt utvikling av helseskadelige forhold som mugg og sopp, noe som kan påvirke inneklimate.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn, hvor trinnene er belagt med filt/teppe.

Det er registrert overflateslitasje på trappen. Slitasjen vurderes å være i tråd med normal bruk over tid og anses ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Avvik angående rekkverk og håndløper er beskrevet under «Helse, miljø og sikkerhet».

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Ved befaring ble det registrert bruksmerker på enkelte dørflater. Disse merkene vurderes som kosmetiske og påvirker ikke dørenes funksjonalitet. Dørene fremstår som fullt operative, til tross for synlig slitasje som er forenlig med normal bruk over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling og fuktmerker i nedre del av dørbladet på badet i 1. etasje, noe som indikerer at materialet har vært utsatt for fukt over tid. Videre er det registrert skade i dørbladet mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skader utvikle seg videre og føre til ytterligere materialforringelse og redusert levetid på dørblader.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasjen er integrert i boligen og har et areal på ca. 54 m². Det er installert elbillader. Tilkomst skjer via to elektriske leddporter samt innvendig gangdør. Garasjen ble utvidet i forbindelse med tilbygget oppført i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i eksisterende murvegger. Videre er det etablert sluk i garasjegulvet, men takstmannen har ikke informasjon om hvor vannet ledes. Det presiseres at sluk i garasjer ikke kan være tilknyttet kommunalt avløpsnett på grunn av krav til forurensningskontroll og begrenset kapasitet i det kommunale systemet. Uavklarte tilkoblinger innebærer risiko for ulovlige løsninger og kan medføre pålegg om utbedring fra kommunen. Det anbefales å kontakte kommunens VA-avdeling for å avklare tilkoblingsforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av sprekke i murveggene for å avdekke årsak og behov for reparasjon. Slukets tilkobling må spores og dokumenteres, og eventuelle ulovlige løsninger må korrigeres i henhold til gjeldende regelverk. Det anbefales dialog med kommunens VA-avdeling for å avklare videre håndtering og sikre at avrenning fra garasjen ledes til lovlig og godkjent løsning. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan sprekke i murveggene utvikle seg og bidra til ytterligere svekkelse av konstruksjonen. Uavklart sluktilkobling kan medføre risiko for forurensning, avvik fra regelverk og pålegg fra kommunen, noe som kan resultere i krav om omfattende utbedringer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderommøbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med regndusj. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift: TEK17.
Dokumentasjon: Bilder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. 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.

Vindu er plassert innenfor våtsonen. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal vinduer som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, være utført i fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for at vindu er plassert i våtsonen, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen per i dag tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere forebyggende utbedringer for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med regndusj. Videre er det montert vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

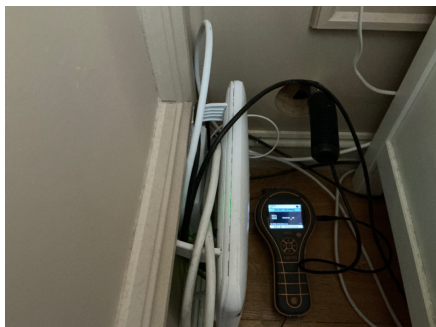
Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i u. etasje med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nisje med glassbyggerstein og dør av glass samt dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

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

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at badet ble oppusset rundt 2006. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om hvordan arbeidet ble utført eller

Tilstandsrapport

hvilket omfang oppussingen hadde, og det finnes heller ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene. Basert på visuell observasjon er det benyttet både rør-i-rør og kobberrør på vannledningene, samt sluk og avløpsløsninger av plast. Installasjoner og tettesjkt som ligger skjult i konstruksjonen er ukjente.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

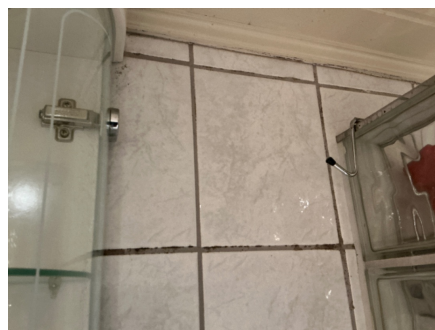
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert sprekk i flis ved innredningen. Videre er det observert mugg/svertesopp i dusjsonen og langs glassbyggersteinen. Det er også påvist utett flisfuge i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet flis og utette fuger bør utbedres for å gjenopprette nødvendig tetthet. Mugg og svertesopp må fjernes, og årsak til fuktbelastning avklares og utbedres. Manglende tiltak kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, risiko for muggvekst, skade på underlag og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 11 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Tilstandsrapport

Det er kontrollert fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlasere. Målingene viser motfall på gulvet fra utsiden av dusjdøren og mot dørterskelen. Det er montert bunnprofil under dusjdøren og et svakt lokalt fall i dusjsone. Det er registrert kun 11 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og synlig topp membran ved dørterskelen, og det mangler oppkant på 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen. Disse forholdene medfører at lekkasjevann ikke vil ledes til sluket, men mot dørterskelen, og at bruksvann i våtsonen ikke renner tilfredsstillende mot sluk. Det er også registrert bom under gulvfliser, noe som kan indikere mangelfull vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Som følge av mangelfullt fall på gulvet vil både bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluket fra alle deler av rommet. Dette medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til skader på bygningsdeler og redusert levetid for våtrommet. Det anbefales å utbedre gulvet slik at det etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å sikre effektiv vannavrenning og redusere risiko for fremtidige fuktskader. Det presiseres at ved lekkasjer kan vannet renne bort fra sluket og inn i tilstøtende rom, med tilhørende fare for skadeomfang. Registrert bom under gulvfliser medfører redusert stabilitet og økt risiko for sprekke dannelse ved belastning. Over tid kan dette resultere i løse eller knekte fliser og en generelt redusert levetid på gulvflaten. Det anbefales derfor at fliser med bom fjernes og legges på nytt med korrekt vedheft til underlaget. Videre anbefales installasjon av et tett dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulvet, samt fjerning av bunnprofilen i dusjen for å forbedre avrenningsforholdene.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med våtrommets alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det er konstatert at over halvparten av den forventede brukstiden for både tettesjikt og sluk er passert. På bakgrunn av dette anses det som usikkert om tettesjiktet tåler dagens bruksmønster, som inkluderer hyppig dusjing og betydelig vannsøl.

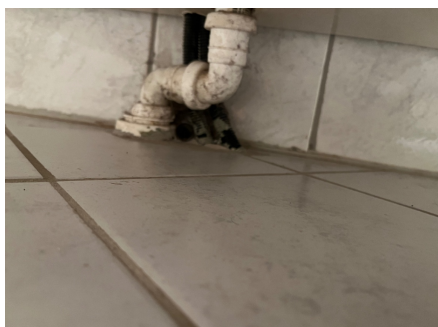
Videre er det avdekket manglende mansjetter rundt gjennomføringer for vann- og avløpsrør i tettesjiktet. Membranen rundt sluket er synlig, men korrekt utførelse ved klemringen kan ikke verifiseres. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette innebærer at det ikke er mulig å bekrefte om utførelsen er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder, eller om nødvendige tiltak for fuktsikring er etablert. Manglende dokumentasjon medfører betydelig usikkerhet rundt både kvaliteten på utførelsen og konstruksjonens forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når mer enn halvparten av den forventede levetiden for tettesjiktet er passert, øker sannsynligheten for funksjonssvekkelser, herunder redusert elastisitet, uttørking, punktvis brudd og mikroskopiske sprekker. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, innebærer den økende aldringen at risikoen for fremtidige fuktskader gradvis forsterkes. Eldre tettesjikt er også mer sårbart for bevegelser i konstruksjonen og økt fuktbelastning. Fravær av mansjetter rundt rørgjennomføringer representerer en klar svakhet i fuktsikringen og øker risikoen for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. For å redusere risiko for skader anbefales det at sluket inspiseres og rengjøres regelmessig. Videre anbefales bruk av tett dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger. Dersom anbefalte tiltak ikke gjennomføres, vil dette kunne medføre forhøyet sannsynlighet for lekkasjer, fuktskader i konstruksjonen og potensielt kostbare utbedringer over tid.

Alderen på konstruksjonen tilsier at rommet bør følges opp med jevnlig kontroll, og at oppgradering må forventes for å sikre tilfredsstillende og varig fuktsikkerhet.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter, servantarmatur og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i nisje med glassbyggerstein og dør av glass samt dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert toalett.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er av betong.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i u.etasjen har gulv og vegger utført i malt betong. Rommet er innredet med veggmontert vaskekar med tilhørende veggarmatur, samt opplegg for vaskemaskin. Væske-til-vann varmpumpe med tilhørende varmtvannstank er plassert i samme rom. Det er montert lyspunkt i himlingen. Rommet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift: Før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er av betong.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er installert nedfelt vask i rustfritt stål med tilhørende kjøkkenarmatur, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert automatisk lekkasjestopper, og veggene over benkeplaten er belagt med fliser. Ventilator er plassert over platetoppen med avtrekk ut.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje og enkelte skader.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er registrert behov for justering av enkelte skapdører. Det er også observert bruksmerker på enkelte fronter samt skade på sokkelen. Videre er det registrert svelling i bunnplaten i et benkeskap, noe som antas å være forårsaket av en tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Skapdører bør justeres og sokkel utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon og hindre videre slitasje. Bunnplaten med svelling etter tidligere lekkasje bør skiftes. Dersom tiltakene ikke utføres, kan det påvirke både estetikk og levetid for innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene består av kobberør fra byggeåret, samt rør-i-rør installasjoner av nyere dato. Det er etablert utskiftbare rør-i-rør vannledninger til kjøkken og bad i 1. etasje. Fordelerskap er montert på badet i 1. etasje, og det er i tillegg en åpen fordeler plassert i himlingen på vaskerommet. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannrør av kobber i boligen har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt basert på alder, da det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil eller lekkasjer, baseres vurderingen på økt risiko for skader som følge av alder og slitasje.

Rør-i-rør-installasjon under kjøkkenbenk og bad i u. etasje er ikke endetettet. Ved eventuell lekkasje vil det være fare for at vann renner ut i rommet. Rørkursene i rør-i-rør systemet er ikke merket, noe som vanskeliggjør identifisering av hvilke rør som betjener de enkelte vannuttak og armaturer

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Selv om anlegget fungerer som forventet, medfører alderen økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer på rørledninger fra byggeåret. Dette kan potensielt føre til vannskader med tilhørende kostnader og ulemper. Det anbefales derfor regelmessige inspeksjoner av rørsystemet for å avdekke eventuelle problemer på et tidlig stadium og redusere risikoen for skader.

Det anbefales å etablere korrekt endetetting av rør-i-rør-systemet. Manglende endetetting kan føre til ukontrollert vannspredning ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og innredning. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår. Rørkursene i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Manglende merking kan vanskeliggjøre identifisering av riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid, noe som kan medføre forsinkelser i utbedring og økt risiko for vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast over kjellergulv. Rør under kjellergulv er av støpejernsrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet vakuumentil som lufting for spillvannsledning i kneloft.

Det er påvist støpejernsrør i bunnledningen og i avløpsledninger som føres opp gjennom gulvet i u.etasjen. Avløpsledninger over gulvnivå er utført i plast og fremstår å være av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales at det foreligger tilstrekkelig ventilasjon av avløpssystemet i henhold til teknisk forskrift.

I henhold til gjeldende forskrifter skal minst én ventilasjonsledning fra spillvannsledningene føres ubrutt og fritt til det fri over bygningens tak.

Vakuumentiler kan benyttes som supplement, men ikke som eneste løsning, da de ikke sikrer tilstrekkelig lufting under alle forhold.

Støpejernsrørene i bunnledningen og opp gjennom gulvet bør følges opp med jevnlig inspeksjoner på grunn av alder og risiko for korrosjon, innvendig rustdannelse og redusert kapasitet. Dersom det avdekkes tegn til korrosjon, deformasjon eller lekkasje, anbefales utskifting til moderne avløpsrør i plast. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan aldrende støpejernsrør føre til lekkasjer, tilstopping, sprekkdannelse og i verste fall skader på bygningskonstruksjonen. Feil i bunnledningen kan også medføre tilbakeslag av avløpsvann og kostbare utbedringer ved skader i gulv- og grunnkonstruksjoner.



TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, bestående av veggventiler i enkelte rom. Denne typen ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekaniske systemer, og er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold for å fungere effektivt. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde et godt inneklima.

Det er installert elektrisk styrt vifter i våtrommene.

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med utskifting av vinduer i 1. etasje til modeller uten integrerte luftespalter, mangler det nå tilstrekkelig lufting i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft i rommene som mangler dette, eksempelvis ved montering av veggventiler. Tiltaket bør utføres for å opprettholde et balansert inn klima og redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Manglende lufting kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og kondens på kalde flater. Over tid kan dette gi både skader på bygningsmaterialer og redusert komfort i oppholdsrommene.



! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en Nibe væske-til-vann varmepumpe med tilhørende varmtvannsbereder. I tillegg er det installert en Nibe akkumulatortank. Varmepumpesystemet leverer fornybar energi til oppvarming av både tappevann samt vannbåren gulvvarme og radiatorer. Varmekilden er en energibrønn, noe som bidrar til en energieffektiv og miljøvennlig oppvarmingsløsning.

Eier opplyser at det ble utført service i 2025.

Årstill: 2017

Kilde: Eier



! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme i tilbygget i 1. etasje. Gulvvarmesystemet styres av trådløse romtermostater, og varmen fordeles via en åpen fordeler plassert i himlingen i garasjen. Videre oppvarmes spisestue, stue og hall i underetasjen av vannbårene radiatorer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av radiatorenes forventede brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Radiatorene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell slitasje, redusert varmeeffekt eller begynnende lekkasjer. Ved tegn til korrosjon, lekkasje eller ineffektiv varmeoverføring bør utskifting vurderes. Det anbefales også å kontrollere ventiler og lufting for å sikre optimal funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan aldrende radiatorer få nedsatt virkningsgrad, økt lekkasjerisiko og redusert driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig 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

Sikringssskap med automatiske sikringer plassert i hall i u. etasje.
Elektriske varmekabler på bad i begge etasjer og kjøkken.
Elbil-lader i garasjen.

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 foreligger samsvarserklæring for de utførte arbeidene som beskrevet nedenfor:

Elektriske arbeider ifm tilbygget - 2021

Elektriske arbeider ifm rehabilitering av bad 1. etasje - 2021

Nytt strøminntak, oppgradering av sikringssskap - 2021

Montering av elbil lader - 2021

Ombygging til 3-fas ifm tilkobling av varmepumpe - 2017

Elektriske varmekabler kjøkken - 2017

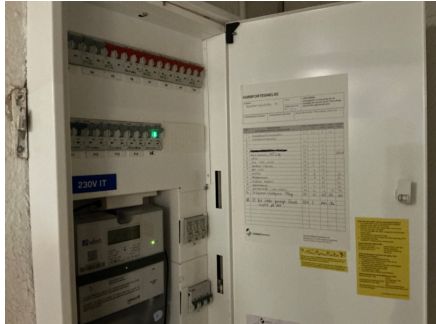
Inntak og sikringssskap

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?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

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, men sannsynlig utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktinntrengning fra grunnen og omkringliggende masser, noe som kan medføre skader på konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikringstiltak utvendig, som drenering, fuktsperre og eventuelt utvendig isolering, for å hindre vanninntrengning og sikre et tørt og sunt innneklima. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette fører til forhøyet fuktighet i u.etasje, som igjen kan gi grobunn for råte, mugg og sopp, samt redusere levetiden på bærende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren fremstår, basert på synlige forhold, å være utført i betong med betongsåle. Tilbygget er oppført i termomur med pussede utvendige flater. Den tidligere garasjeportåpningen er murt igjen med lettklinkerblokker og pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist riss og sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss eller mur, øker vannbelastningen og faren for frostskafer. Skrå sprekker og riss kan være et symptom på setningsskader. Horisontale sprekker eller riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av murvegg. Det anbefales å følge med på videre utvikling. Det er videre påvist avflassing av utvendig puss på grunnmuren. Dette kan skyldes fukt påvirkning, eller manglende vedlikehold. Avflassing svekker beskyttelsen av underlaget og kan over tid føre til nedbrytning av betongen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Selv om det ikke er behov for umiddelbare tiltak, bør sprekkenes overvåking regelmessig for å sikre at de ikke forverres. Det kan være aktuelt å tette sprekkenes for å forhindre vanninntrengning som kan føre til frostskafer på sikt. Videre overvåking er viktig for å vurdere om det blir nødvendig med forsterkninger eller ytterligere tiltak over tid. Det anbefales å skrape bort løs murpuss på grunnmuren, utbedre eventuelle skader og påføre egnet puss beregnet for grunnmur. Uten tilstrekkelig oppfølging kan det oppstå vann- eller strukturskader i fremtiden, men situasjonen krever ikke umiddelbar handling nå. Manglende utbedring av avflassing kan føre til økt fuktinntrengning, som over tid kan medføre forvitring, sprekker og svekkelse av betongens bæreevne. Dette kan igjen medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på konstruksjonen. Visuelt kan det også påvirke bygningens estetiske uttrykk negativt.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein og mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemurer mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendom fordelt på to nivåer med planerte flater. Utearealene er opparbeidet med plen og øvrig beplantning.

Vurdering av avvik:

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

Terrengforholdene rundt deler av boligen er tilnærmet flate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terrenget bort fra boligen for å sikre forsvarlig overflatevannshåndtering. Flate terrengforhold kan medføre at overflatevann blir stående inntil bygningen, noe som øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjon. Dette kan på sikt føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er utført i kobber, og avløpsledninger i støpejern. Installasjonene er fra byggeåret og er tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de utvendige vann- og avløpsledningene er passert. Dette innebærer at anlegget nærmer seg en alder hvor funksjon og tilstand kan være redusert som følge av naturlig aldring, materialslitasje og potensielle avleiringer i ledningsnett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Selv om det ikke foreligger konkrete opplysninger om svikt eller påviste feil, tilsier alder og forventet levetid at det kan foreligge økt risiko for driftsforstyrrelser, lekkasjer eller tilstoppinger i tiden fremover. I henhold til normal levetidsbetraktning for slike installasjoner bør tilstanden følges opp jevnlig, og det kan være behov for nærmere vurdering av ledningenes funksjon ved mistanke om feil, endrede driftsforhold eller fuktindikasjoner i tilknyttede konstruksjoner.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken fra byggeåret ble sanert og fylt igjen i 2017. Den er plassert ved siden av den utvendige trappen. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på godkjent sanering.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Røykvarsler: Ja
Brannslukker: Ja

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden på den utvendige trappen er lavere enn kravene som stilles i dagens forskrifter.

Den innvendige trappen mangler håndløper på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet etter dagens standard for sikkerhet. Rekkverkshøydene er under gjeldende forskriftskrav, men tilfredsstilte kravene ved oppføringstidspunktet. Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav om maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Videre mangler det rekkverk på en side av trappen på loftet.

Støttemurer mangler rekkverk.

Opprinnelig ytterdør er benyttet som forbindelse mellom garasje og bolig. Døren har ingen dokumentert brannklasse. Gjeldende krav til brannmotstand for dører mellom garasje og boenhet bør kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak

Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om inneklimate, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

Det anbefales å etablere rekkverk i utvendig trapp med høyde i samsvar med gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og redusere risiko for personskader.

Det anbefales å etablere håndløper på begge sider av den innvendige trappen for å bedre sikkerhet og brukervennlighet. Videre bør rekkverket vurderes oppgradert for å tilfredsstille gjeldende krav til høyde og åpninger. For å ivareta sikkerheten og oppfylle forskriftskrav anbefales det også å montere manglende rekkverk på loftet. Manglende tiltak innebærer økt risiko for fallulykker og redusert brukssikkerhet.

Rekkverk bør monteres på støttemur for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Det anbefales å skifte eksisterende ytterdør mellom garasje og bolig til en dør med dokumentert brannmotstand. Fravær av en dør med brannmotstand innebærer økt risiko for at brann, røyk og varm røykspredning fra garasjen kan nå oppholdsrom i boligen raskere enn forutsatt. Dette kan føre til redusert personsikkerhet, økt skadeomfang på bygningen og avvik fra gjeldende forskriftsnivå.



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

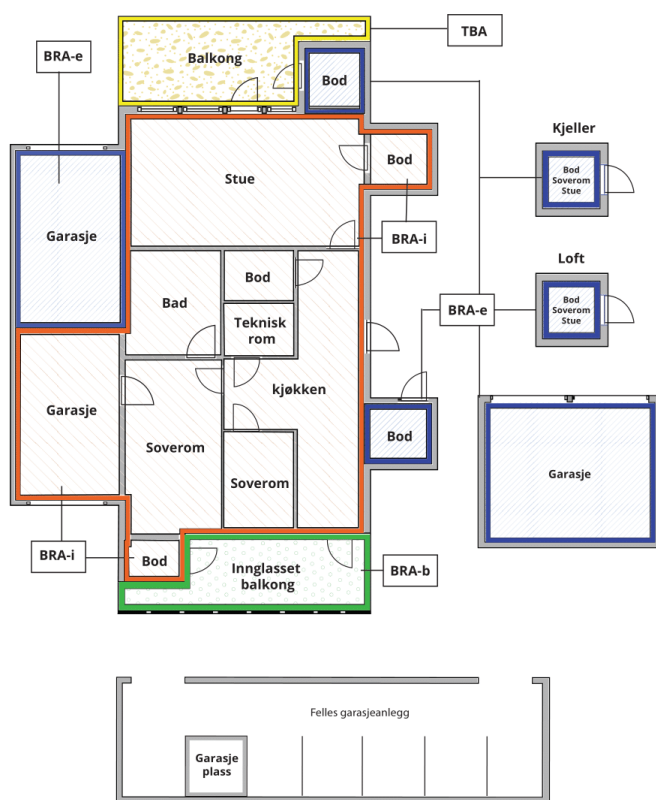
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24		19	43
1. etasje	142			142	36		142
Underetasje	123	7		130			130
SUM	289	7			36	19	315
SUM BRA	296						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, hobbyrom 1, hobbyrom 2		
1. etasje	Vindfang, kjøkken, stue, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, spisestue		
Underetasje	Garasje, hall m/trapp, bod 2, bod 1, bod 3, bad, vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyden er målt til ca. 2,09 m på bad og 2,16 m i hall i underetasjen. På loft med skråtak er høyeste målte punkt omtrent 2,0 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på tilgjengelige tegninger, inkludert tilbygget, er det registrert enkelte avvik.

I underetasjen er gangarealet mellom ytterdør og hobbyrom ikke etablert. Arealet er slått sammen med hobbyrommet og benyttes i dag som bod. Det er etablert vegg og dør mellom hobbyrom/bod og hall med trapp. Det er videre oppført en bod på innsiden av vaskerommet, mot badet. I garasjen er deler av den boden innlemmet i garasjerommet, og gjenværende bod har kun adgang fra utsiden. I 1. etasje er vegg mellom kjøkken og spisestue fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Rune Baptiste Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	59	33		0	939.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Buerbakken 1

Hjemmelshaver

Karlsen Carolyn Natasha Baptiste, Karlsen Rune Baptiste

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Området har nærhet til Askim sentrum med tilgang til dagligvare, servicetilbud og kollektivtransport via tog og buss. Det er kort avstand til skole, barnehage og nærliggende friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 939,60 m². Tomten er flat på øvre del og svakt skrående på nedre del. Arealet rundt bygningen er opparbeidet med gjerde, plen, beplantning, og terrasse. Parkering skjer i gårdsplass eller garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	19.03.2026	Oppdatert informasjon på vinduer og dører.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Buerbakken 1, 1814 ASKIM

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Buerbakken 1

Postadresse

Buerbakken 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2013 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Karlsen, Carolyn Natasha

Selger

Karlsen, Rune Baptiste

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i gulvflis på badet i underetasjen

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i 1. etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jelsnes flis og bad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2017

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet oljefyr til bergvarmepumpe på vaskerommet

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Energiverket

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade



3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet alle vinduer i 1. etasje i forbindelse med påbygg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lars Erik Strand

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fra luker i pipe ved kraftig regnvær

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til 3-fase, oppgradering av sikringsskap, byttet stikkledning, tilknytningspunkt og inntakskabel i forbindelse med installasjon av bergvarmepumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrotjenesten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er sanert og fylt igjen.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2017

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallert bergvarmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Energiverket

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre på bad i kjeller

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2021

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygd på ca 40 kvm og ny garasje. Murt igjen gammel garasje

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lars Erik Strand, Jelsnes flis og bad, Hans Christer Fossen, Aamodt støpeservice, Mathias Team as

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20107593

Egenerklærings skjema

Name
Karlsen, Carolyn Baptiste

Date
2026-01-28

Name
Karlsen, Rune

Date
2026-01-28

Identification
 **bankID** Karlsen, Carolyn Baptiste

Identification
 **bankID** Karlsen, Rune



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Karlsen, Carolyn Baptiste
Karlsen, Rune

28/01-2026
10:03:10
28/01-2026
12:45:50

BANKID
BANKID



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merknad: Vedlagt ferdigattest gjelder for tilbygg i 2021.

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420030002 Et område ved Gartneriveien og Buerbakken.	Boliger. Felles avkjørsel. Frisiktzone.	27.11.2003
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

I kommuneplanens bestemmelse § 4.10 Byggegrenser langs vei, står det: Innenfor byggegrensene er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan.

Bokstav b): Langs RV 22 og Fv128 gjelder en byggegrense på 50 meter.

Eventuelle byggetiltak på eiendommen er avhengig av søknad om, og innvilgelse av, dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: Nei:

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 26.01.2026
Indre Østfold kommune
Dasg Vestad

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HASLUM	Beregnet areal	939.6
Etablert dato	31.08.1957	Historisk oppgitt areal	940
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr. dato M.før. dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl. status Endr. dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	59/33
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	59/33
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	31.08.1957	694/57		59/6 (-1017), 59/33 (1017)
Skylddeling				
Planlagt fradeling		30/80		0124-59/59 (78), 59/33 (-78)
Planlagt fradeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606352.88	623671.26	0	Ja	939.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN RUNE BAPTISTE F150672*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svein Karlsen, Villaveien 6 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)
KARLSEN CAROLYN NATASHA BAPTISTE F271274*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BUERBAKKEN 1 1814 ASKIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Buerbakken 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1814 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	404 Hoen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	147355483		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.06.1961
2	147355483	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	27.08.2021

1: Bygning 147355483: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.06.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	278
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	278
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	76,6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	76,6
Avløp		Bebygd areal	38,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	21.06.1961	03.09.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/33	-	-	-	-	-
Bolig	Buerbakken 1	H0101	59/33	277,5	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	139	0	139	38,3	0	38,3
U01	0	139	0	139	38,3	0	38,3

2: Bygningsendring 147355483-1: Tilbygg, Ferdigattest 27.08.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	66
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	76,6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	76,6
Avløp		Bebygd areal	38,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.08.2020	30.08.2021	2020033979
Ferdigattest	27.08.2021	30.08.2021	20/33979-10

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/33	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	33	0	33	38,3	0	38,3
U01	0	33	0	33	38,3	0	38,3



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buerbakken 1, 1814 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 940 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420030002
Navn	Et område ved Gartneriveien og Buerbakken

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/4886/20030002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 916 m ² Formål Boliger
	Delareal 23 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 56 m ² Formål Frisiktsone



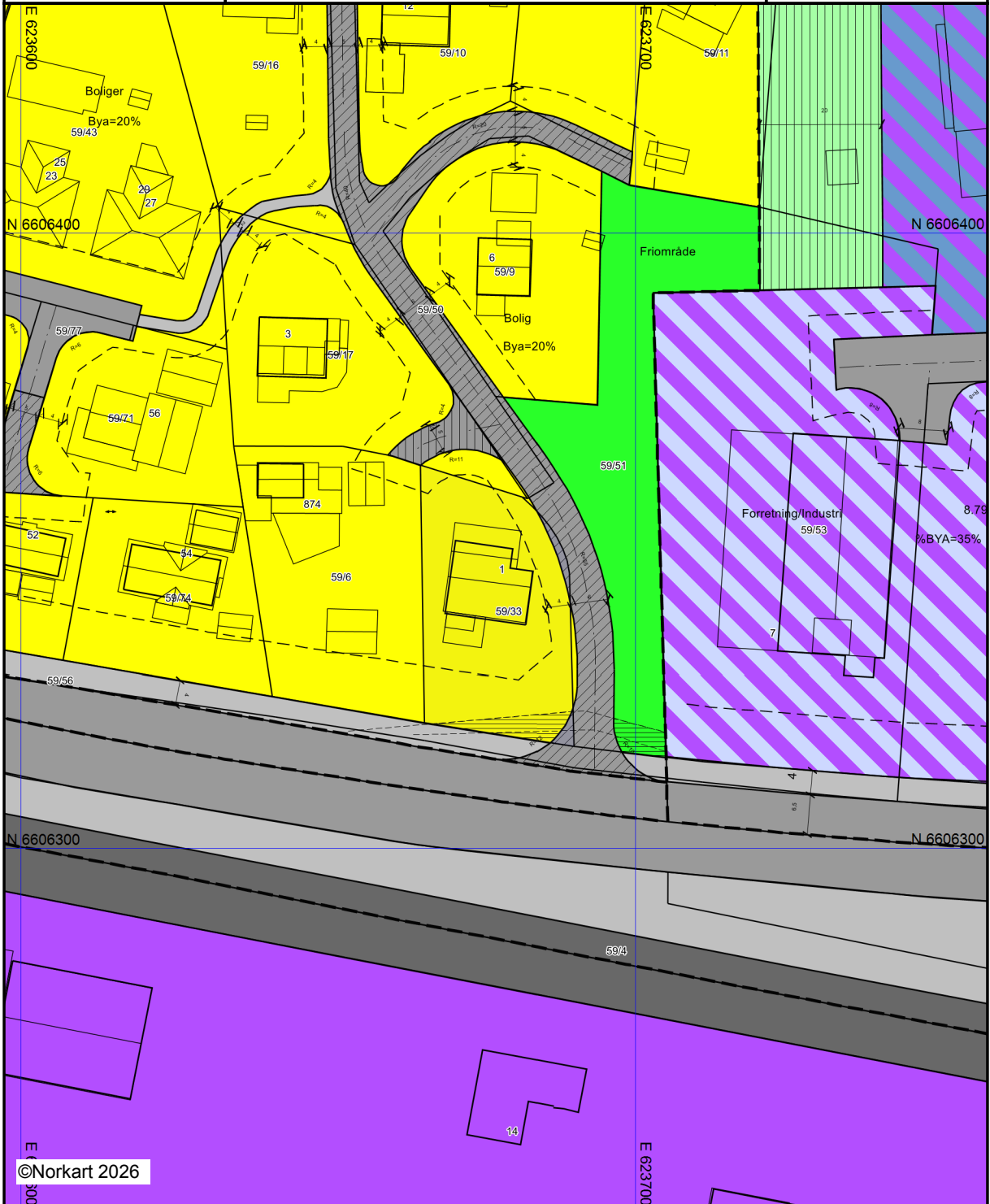
Reguleringsplankart



Indre Østfold kommune

Eiendom: 59/33
Adresse: Buerbakken 1
Utskriftsdato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring














Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Jernbane
	Friområder
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Felles avkjørsel
	Forretning/Industri
	Kontor/Industri
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Lekeplass
	Blågrønnstruktur
	Vegetasjonsskjerm
	Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



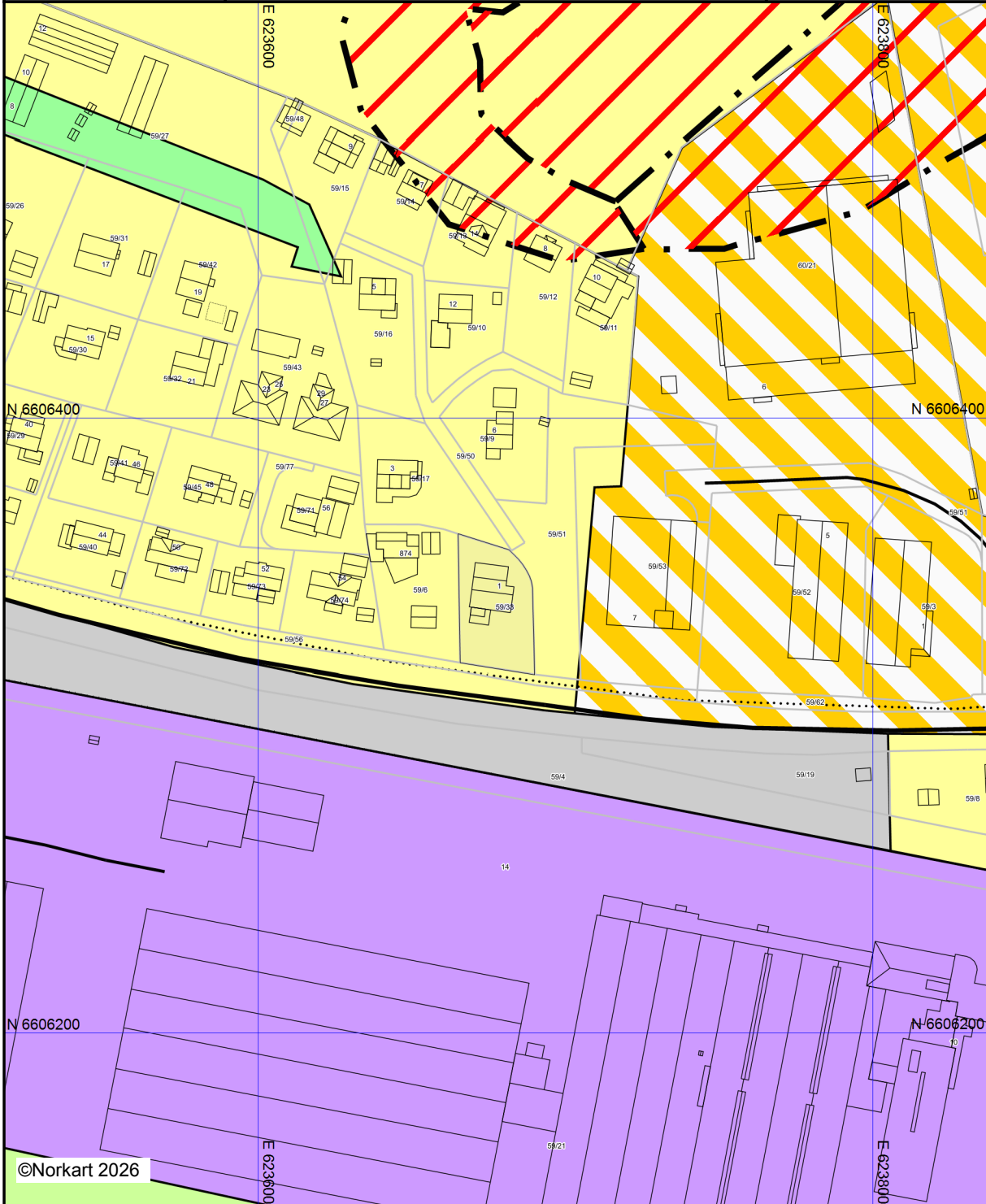
Kommuneplankart



Indre Østfold kommune

Eiendom: 59/33
Adresse: Buerbakken 1
Utskriftsdato: 21.01.2026
Målestokk: 1:2000

UTM-32





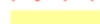







©Norkart 2026







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED GARTNERIVEIEN OG BUERBAKKEN

Planens dato: 26.05.2003, endret 12.06.03 og 17.09.03
Bystyrets vedtak: 27.11.2003, sak 89/03

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområder boliger
- landbruksområder gartneri
- trafikkområder kjørevei
gang-/sykkelvei
- friområder offentlig friområde
- spesialområder privat vei
frisiktsone ved vei
- fellesområder felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde boliger

- a) I området kan det oppføres frittliggende boliger med kjeller. Maksimal gesimshøyde er 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det planerte terrenget. Kjeller kan innredes med boligrom forutsatt at arealene tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven med forskrifter og veiledninger.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningens plassering
 - avkjørsel til vei
 - garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
 - terrengbehandling
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.
- e) Bygningene skal utformes slik at de tilfredsstillende de statlige krav om støydemping.

Støygrensen er 30 dBA for boliger (beregnet innendørs).
Støygrensen er 55 dBA for uteoppholdsareal (bolignære oppholdsområder).

Dersom støygrensene overstiges må støydempende tiltak i form av jordvoller, støyskjermer, fasadetiltak o.l. vurderes.

§ 4.1 Landbruksområde, gartneri

I området er det anlagt gartneri som skal nyttes til tradisjonell gartneridrift.

Innenfor området kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til gartneridriften. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt. Bebyggelsens utforming og høyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av virksomhet for byggesak og regulering.

§ 4.2 Rekkefølgebestemmelse

Ved opphør av gartneridriften erstattes reguleringsformålene landbruksområde/gartneri av bolig og friområde.

Reguleringsbestemmelsenes § 1 gjelder for nytt boligområde.

Når gartneridriften opphører er reguleringsformålene vist på side 3 i reguleringsbestemmelsene, gjeldende for området.

§ 5. Friområde

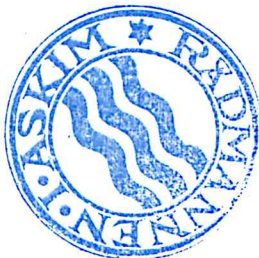
Friområdet skal til enhver tid være beplantet slik at det er en skjerm mellom boligområdet og industri/verksted/service-området i Buersvingen.

§ 6. Spesialområde/Frisiktsoner

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

§ 7. Fellesbestemmelser

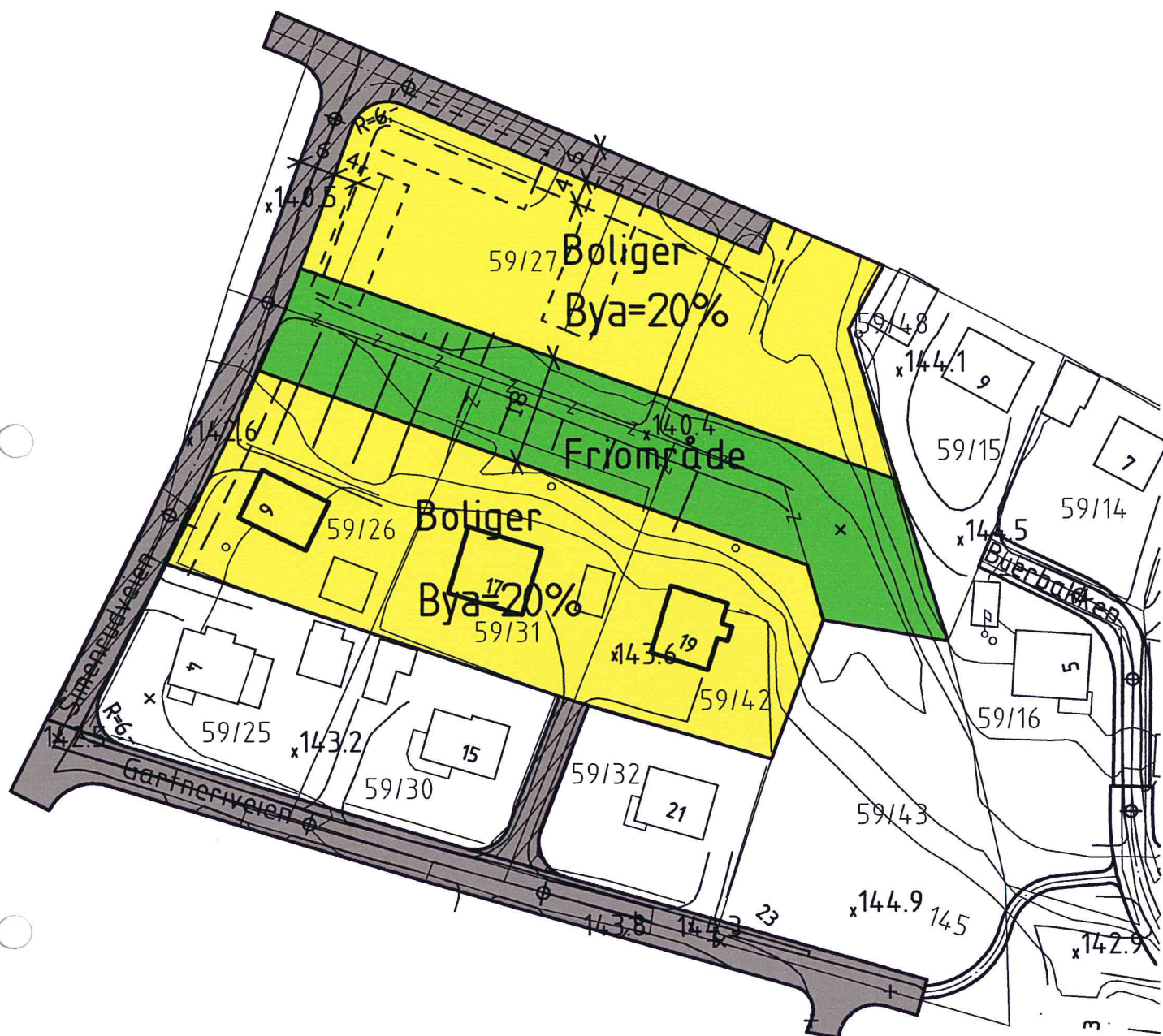
- a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- b) Estetiske hensyn skal tas ved utbygging innenfor plangrensen.
- c) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.



Askim, 26.05.2003

Muri Shaan Jahrum

§ 4.2 Rekkefølgebestemmelse



- Formålsgrense
- - - Regulert senterlinje
- - - Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- z - Eiendomsgrense som skal oppheves
- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Offentlig vei
- Felles avkjørsel
- Boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig frimråde



Oversiktskart for eiendom 31 18 - 59/33//





Grunnkart

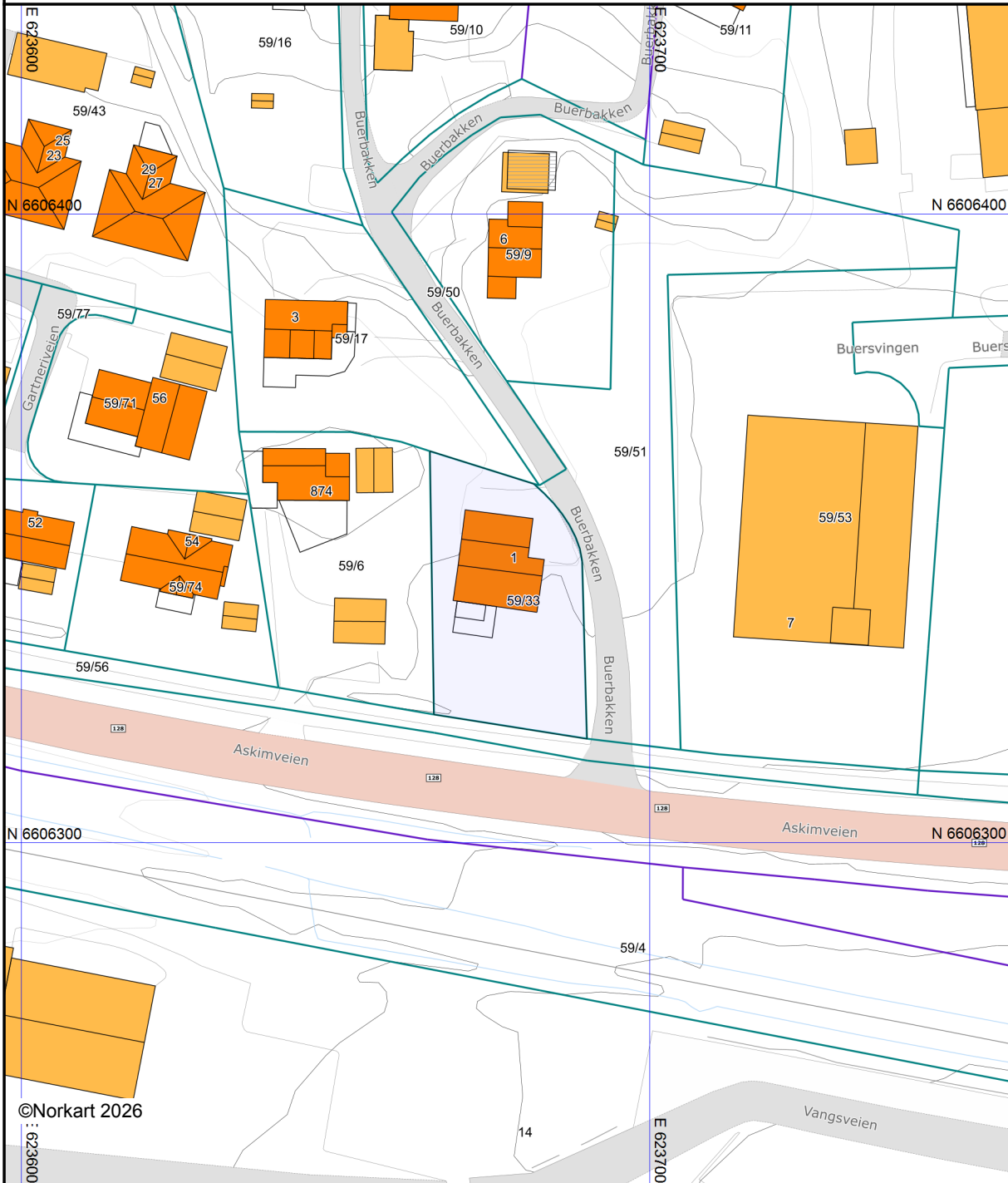


Indre Østfold kommune

Eiendom: 59/33
Adresse: Buerbakken 1
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



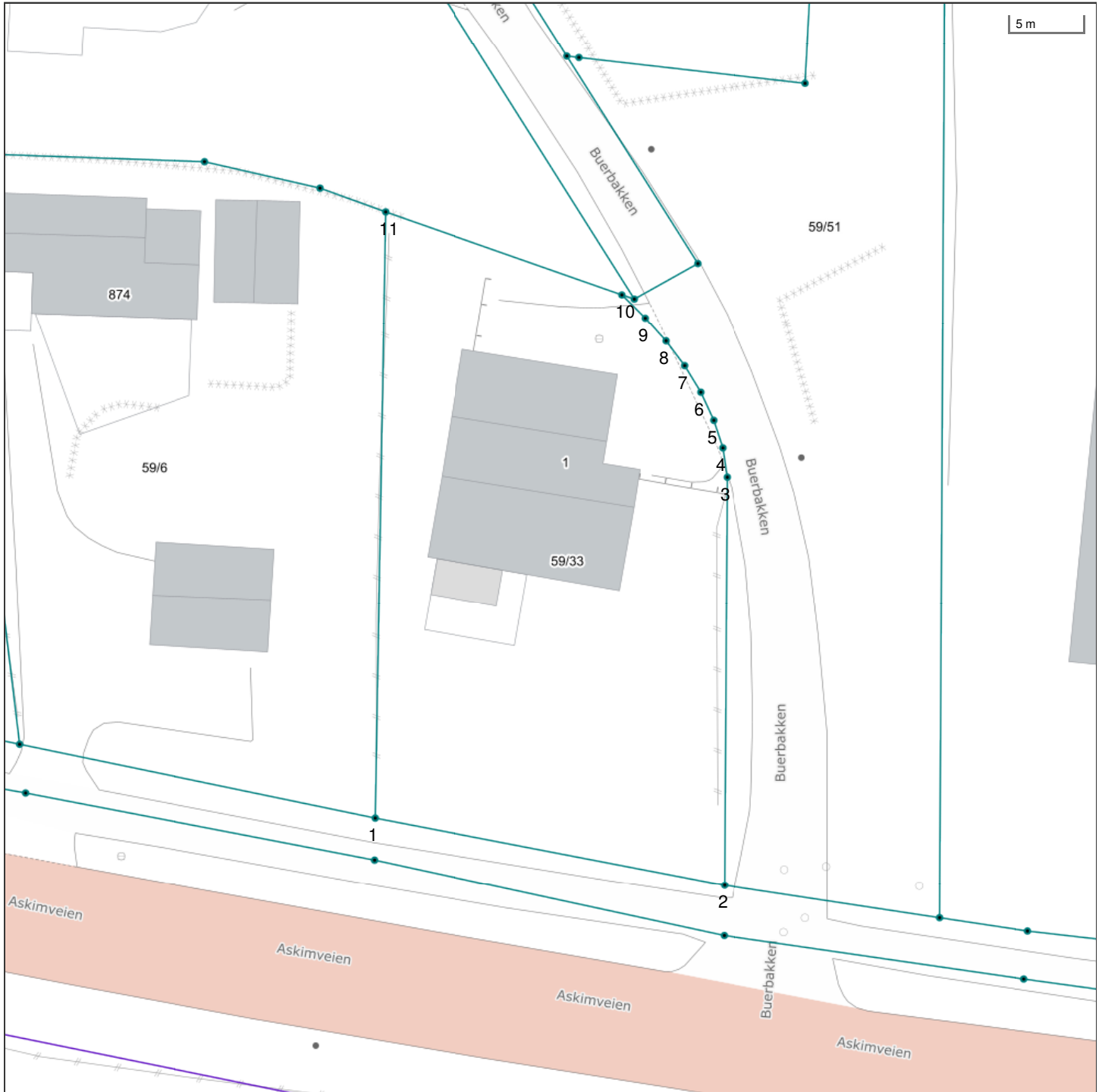
©Norkart 2026

E 623600

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 3118 - 59/33//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	939,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6606352,88	Øst	623671,26

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6606320,42	623665,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,91	
2	6606316,57	623690,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,65	
3	6606344,75	623689,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,19	
4	6606346,76	623688,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,04	
5	6606348,64	623688,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,00	
6	6606350,55	623687,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,14	
7	6606352,35	623686,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,15	
8	6606354,02	623684,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,14	
9	6606355,57	623683,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,15	
10	6606357,13	623681,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,29	
11	6606362,32	623665	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,35	

Tegningsnr. A40-01	Revisjon nr.
Type tegning Fasade Nord og Vest	
	
	
Byggesøknad Tilskilaver Carolyn Karlsen Prosjekt Tilbygg	Godkjert Kontroll prosjekt. Sign. Fyllavn Buerbakken 1 - Teming fra Jernmalingsst. Dato Målestokk 1:100 Kontroll utførende Sign. Kontroll
Adresse Buerbakken 1 1814 Askim	Gnr./Bnr./Festnrr.: 59/33 Prosjektnr.: 20-1043 Tegningsnr.: A40-01
Type tegning: Fasade Nord og Vest	

Tegningsnr.
A40-02

Revisjon nr.

Type tegning
Fasade Sør og Øst



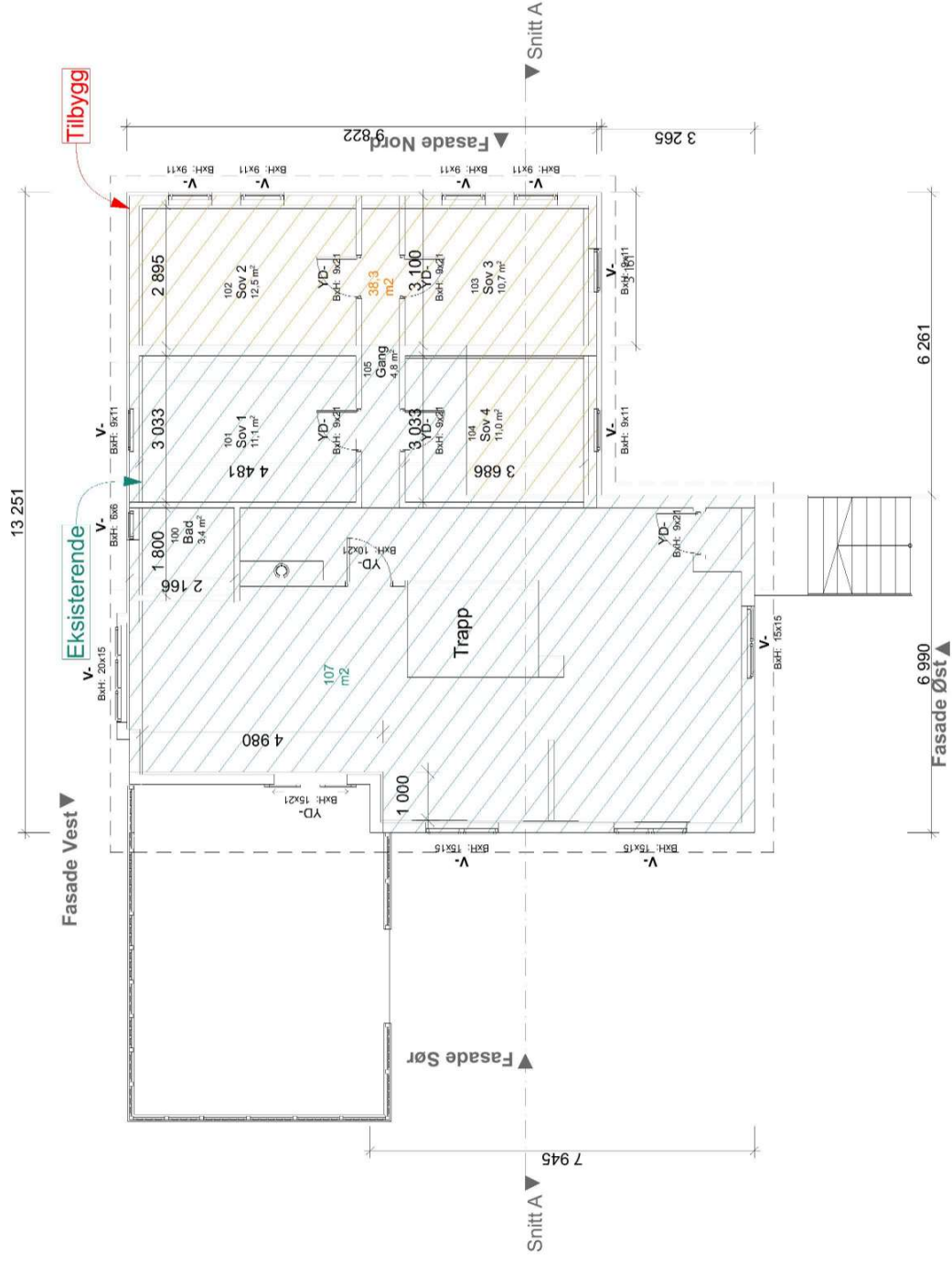
1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

HI Prosjekt AS

Fasade		Byggesøknad	
Tilleshaver		Godkjent	
Carolyn Karlisen		Kontroll prosjekt	
Prosjekt		Sign.	
Tilbygg		Fyllnavn	
Adresse		Buerbakken 1 - Teming fra	
Buerbakken 1		Anmeldingsnr.	
1814 Askim		Dato	
Målestokk		Dato oppr.	
1:100		Målestokk	
Kontroll utførende		1:100	
Sign.		Kontroll	
Gnr./Bnr./Festnrr.:		Prosjektnr. for	
59/33		prosjektenebrev.	
Tegningsnr.:		Tegningsnr.:	
20-1043		A40-02	
Type tegning:		Type tegning:	
Fasade Sør og Øst		Fasade Sør og Øst	



Fase Byggesøknad	
Tilskillevær	Godkjent
Carolyn Karlisen	Kontroll prosjekt
Prosjekt	Sign.
Tilbygg	
Fillavn	Buerbakken 1 - Temeng fra
Adresse	innmalingen
Buerbakken 1	Dato
1814 Askim	Målestokk
	1:100
Gnr./Bnr./Festnr.:	Kontroll utørende
59/33	Sign.
	Kontroll
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
20-1043	A20-01
Type tegning:	Plan 1. Etasje

Tegningsnr.
A20-02

Revisjon nr.

Type tegning
Plan Kjeller

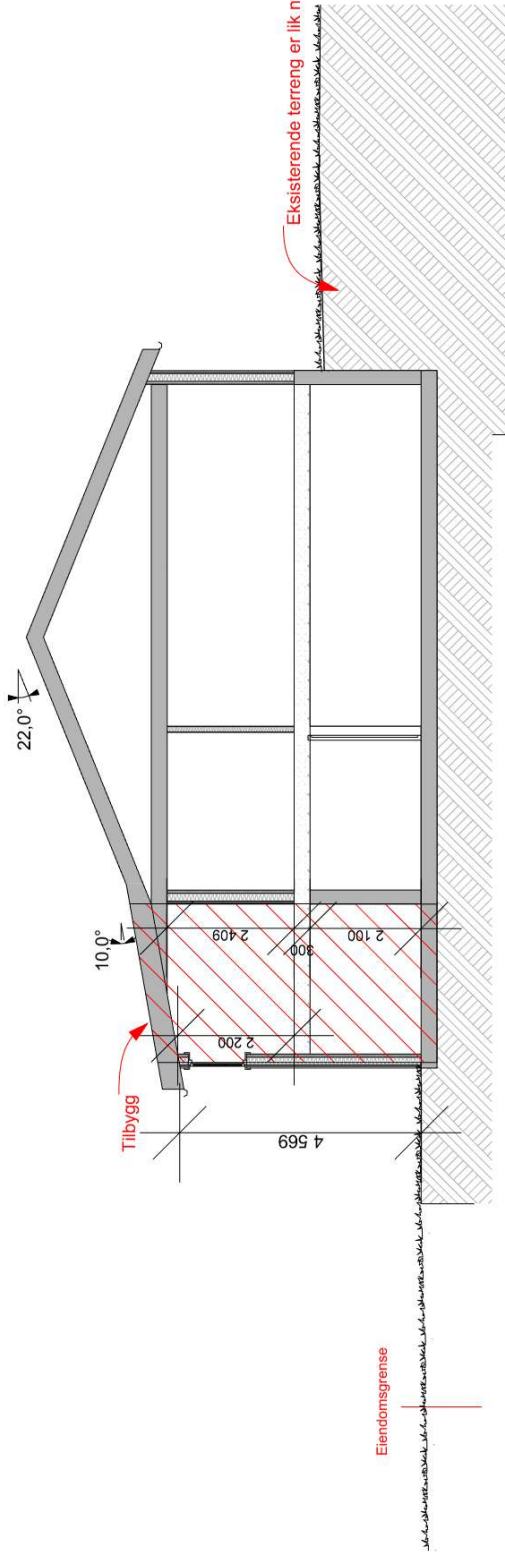


Skisseprosjekt		Godkjent
Tilaksnavn	Carolyn Karlisen	Kontroll prosjekt
Prosjekt	Tilbygg	Sign.
Prosjekt	Tilbygg	Kontroll
Firnavn	Buerbakken 1 - Teming fra	
Adresse	Buerbakken 1	
Dato oppr.	1814 Askim	
Målestokk	1:100	
Gnr./Bnr./Festlennr.:	59/33	Kontroll utførende
Prosjektnr.:	20-1043	Sign.
Tegningsnr.:	A20-02	Kontroll
Type tegning:	Plan Kjeller	Prosjekt nr. for
		prosjektendoblev.

Tegningsnr.
A30-01

Type tegning
Snitt A

Revisjon nr.



PH Prosjekt AS

Fase Skisseprosjekt		Godkjent
Tilskriver Carolyn Karlsen		Kontroll prosjekt
Prosjekt Tilbygg		Sign.
Adresse Buerbakken 1		Filmavn
1814 Askim		Buerbakken 1 - Terning fra
		Jannalillegua.
		Dato
		Dato oppr.
		Målestokk
		1:99,968
Gnr./Bnr./Festnrr.:		Kontroll utferende
59/33		Sign.
		Kontroll
Prosjektnr.:		Prosjektnr. for
20-1043		prosjektutendblev.
Type tegning:		Tegningsnr.:
Snitt A		A30-01



Sh Prosjekt AS
Stian S. Holmen
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/33979 - 10 / JANAASDA

Dato:

27.08.2021

Gbnr 59/33 - Buerbakken 1 - Tilbygg til bolig - Ferdigattest

Tiltak : Tilbygg til bolig
Byggested: Gbnr 59/33 Buerbakken 1
Tiltakshaver: Carolyn Natasha Baptiste Karlsen
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Tillatelse til tiltaket ble gitt 10.08.2020.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 17.08.2021, kommunens mangelbrev av 19.08.2021 og til supplerende søknadsk dokumentasjon mottatt 24.08.2021.

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

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

Søknad om ferdigattest datert 17.08.2021

Ajourført gjennomføringsplan datert 24.08.2021

Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Oppdaterte tegninger mottatt 17.08.2021

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelse som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: Ingen endring
Vannforsyning: Tilkn. off.
Avløpsløsning: Tilkn. off.
Antall boenheter: Ingen endring

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28.

En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Jan Ketil Aasdalen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Carolyn Natasha Baptiste Karlsen

Mottakere:

Sh Prosjekt AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

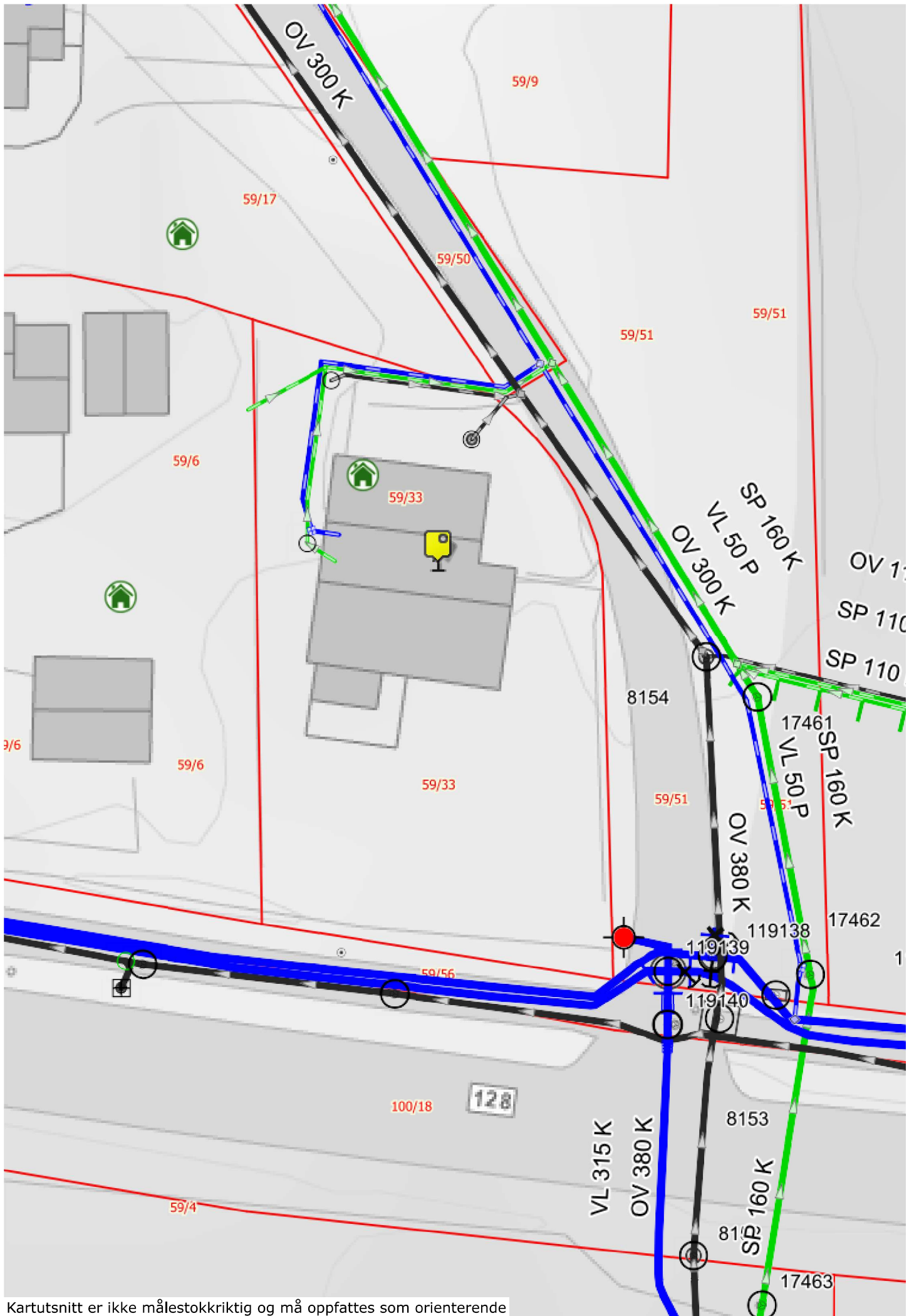
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende