PRIVATMEGLEREN

BAKKEGATA 66

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegninger

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bakkegata 66 , 1807 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 50, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1079 **PropCloud ref nr:** QU1687

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

Norsk takst

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

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

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

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

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan fra 1962 med integret garasje, det er påbygg mot Syd fra 2017.
Boligen har blitt modernisert i nyere tid men enkelte områder preget av normal slitasje.
Totalt sett er boligen i god stand, men man kan forvente noen mindre modernisering og oppgradering i nær fremtid.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.

Byggemetode:
Grunnmur i betong, med trebjelkelag som etasjeskiller.
Yttervegger i 1.etg er av bindingsverk med utvendig overflatebehandlet trepanel
Saltak konstruksjon av trevirke med utvendig taktekking av betongtakstein.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikek er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Risiko områder er som følger: Drenering, taktekking, krypkjellere, mambran i våtrom, utvendig vann og avløpsledninger. Innforede kjellervegger og oppforede kjellergulv er generelt sett en risiko konstruksjon.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2017.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipen er helbeslått.
Nedløp er ført til rør i grunnen, med løvsil.
Stigetrinn er montert og snøfangere på fremsiden av boligen.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasader er etterisolert i 2017 følge fremlagt dokumentasjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak av trekonstruksjon, kaldt luftet loft over opprinnelig bolig, besiktet fra bakkeplan og loft.
Adkomst via luke i vegg på soverom.
Påbygg fra 2017 har sperre konstruksjon uten mulighet for inspeksjon utover alder og observasjoner fra underliggende etasje
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad fra 2013, resterende vinduer fra 2017
Vinduer i kjeller fra byggeåret
Bygningen har malt hovedytterdør med atomatisk låskasse.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2017
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Det er utkraget balkong fra 1.etg.
Opplagt på søyler av trevrike med tilhørende bjelker og terrassebord av trevrike.
Det er rekkverk av tre med liggende spiler.
Balkongen er målt til 6,2m²

Det er platting av trevirke med tilhørende trinn av trevirke ved inngangsparti.
Følgende er målt til 12,5m²

Platting på terreng.
Konstruksjon av impregnert trevirke med adkomst fra soverom.
Det er tilhørende rekkverk av impregnert trevirke med liggende spiler.
Plattingen er målt til 60m²
Det er utvendig rettløps trapp av trevirke i terrenget, med adkomst fra gårdsplass til utvendig platting.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder i perioden 2012-2023.
Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malte plater/panel i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

1.plan
Stue/kjøkken -33m² - Parkett på gulv, malt plater på vegg og malt panel i himling.
Spisestue -12,5m²- Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad - 6,7m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.
Soverom -26,9m² - Parkett på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.

Kjeller
Vaskerom -5,9m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Mellomgang -6,7m² - Flis på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Bod -3,9m² - Flis på gulv, malt plater/panel på vegg og malt panel i himling.
Entre -7,5m² -Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom (innredet kontor) - 9,2m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom -11,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Integrert Garasje
Areal: 24,6
Støpt betong på gulv, støpte overflatebehandlede vegger, synlig EPS/Isopor i himling.
Det er strøm og elektrisk portåpner.

Beskrivelse av eiendommen

Det er downlights i Stue/Kjøkken.
Oppvarming via ildsted, panelovner, elektriske varmekabler på vaskerom, bad, mellomgang og entre samt varmepumpe i 1.etg.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er målt 10mm høydeavvik igjennom entre
det er målt 9mm høyeavvik igjennom soverom (innredet kontor)

Etasjeskiller er av trebjelkelag med to høyder, del etasjer.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er 37cm høydeforskjell mellom stue og spisestue, det er trapp med 3 trinn.
Lokal høydeforskjell mellom rom, som følge av modernisering.

Boligen har elementpipe.
Ildsted fra 2016 i følge faktura, plassert i kjeller.
Det er utført tilsyn av feiervesenet i 2017.
Innforet kjellervegg.
Hulltaking er foretatt i mellomgang i garderobe.
Ytterveggen består av betong/mur med utlekting og innvendige panelplater.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 51.
I følge eldre bygnings tegninger har deler av krypkjeller.
Det var ikke tilgjengelig adkomst på befaringstidspunktet, krypkjeller er ikke besiktet.
Boligen har malt tretrapp, lakkerte trinn med tilhørende retur gelender av nyere dato i 1.etg
Det bemerkes knirk i trapp ved bruk, dette til orientering.
Innvendige dører fra varierende tidsperioder.
Det er par dør av glass til soverom, malt fyllingsdør til bad.
Malt heltredører i kjeller.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1.Etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rehabilitering av våtrommet er utført av tidligere eier ved ufaglært egeninnsats ifølge tidligere salgsoppgaver.
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er målt tilnærmet flatt gulv
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering, spalte ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Igjennom inspeksjonsluke . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panelplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -10.
Det er målt motfall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra skyvedørarsgarderobe.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt servant.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er montert flis på vegg over benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er synlige forniklede kobber føringer på vaskerom.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. plassert i spisestue 1.etg
Det har tidligere vært installert oljefyr, det er veggmontert gammel dagtank i bod

Ut i fra observasjoner er følgende frakoblet.
Det er ikke gitt opplysninger at det foreligger en nedgravd oljetank på tomten.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i mellomgang kjeller

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra 2020
Det er synlig knasteplast på fasader.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er forstøtningsmurer er av naturstein ved garasje og ved trapp i terreng.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på
generelt grunnlag

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

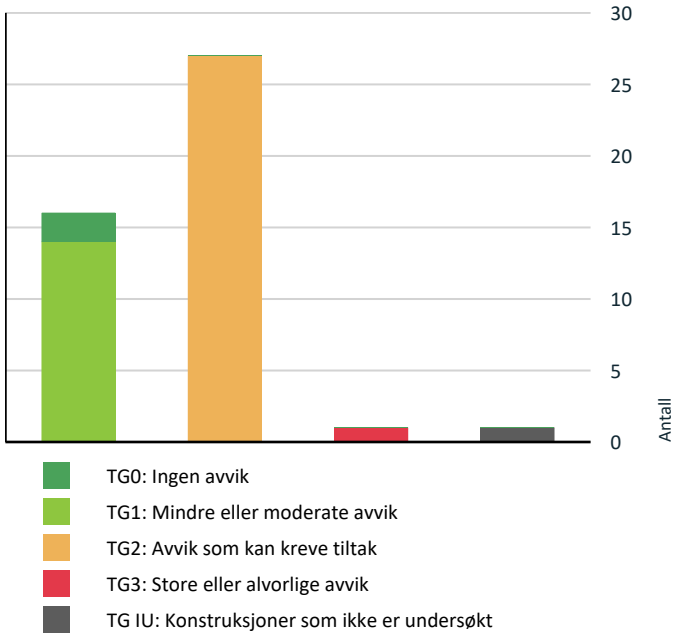
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak der søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.
Det er fremlagt søknadstegninger til kommunen, datert 10.11.2016 som viser at dagens planløsning er lik tegnet planløsning, dette relatert til omsøkt tiltak for godkjent påbygg over garasje.
Det er ikke søkt om ferdigattest for påbygg i 2017.

Garasje

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

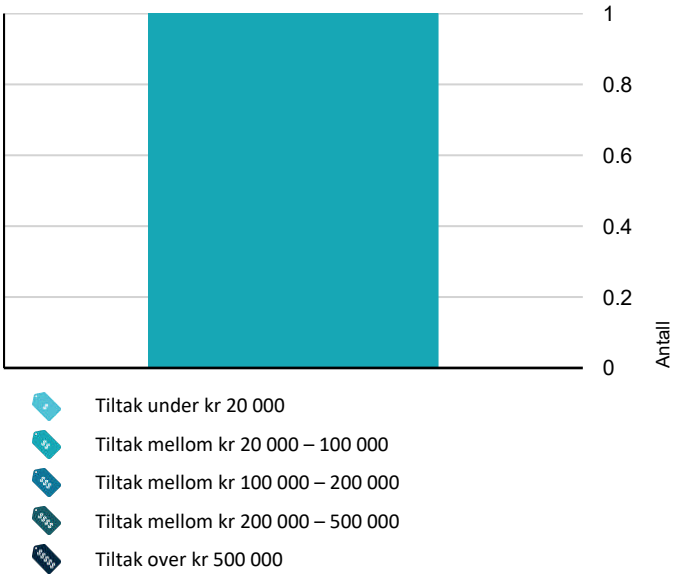
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkongdør 2	Gå til side
Utvendig > Platting ved inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Platting på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1-2.etg	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral - Dagtank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon i form av kontrakt fremlagt fra tidligere eier.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2017.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Pipen er helbeslått.
Nedløp er ført til rør i grunnen, med løvsil.
Stigetrinn er montert og snøfangere på fremsiden av boligen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon i form av kontrakt fremlagt fra tidligere eier.

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

Det er ikke montert snøfangere på baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasader er etterisolert i 2017 følge fremlagt dokumentasjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon i form av kontrakt fremlagt fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påbegynnende værslitasje mot Sør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påberegnes i nær fremtid, utvendig kledning må vedlikeholdes/overflatebehandles for å lukke avviket.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjon, kaldt luftet loft over opprinnelig bolig, besiktet fra bakkeplan og loft.
Adkomst via luke i vegg på soverom.
Påbygg fra 2017 har sperre konstruksjon uten mulighet for inspeksjon utover alder og observasjoner fra underliggende etasje
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Det er misfarging på undertaket.
Det er ingen synlig lufting i raft/isolasjon ligger tett mot undertak.
Ved stikkmessige målinger ble det ikke avdekket forøyde fuktverdier på befaringsdagen.
Fuktnivåer målt i undertaket har en vektprosent på 10,1%

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen anbefales holdes under oppsyn.
Tiltak for bedring av lufting i raft må gjøres for å lukke avviket.
Ved utilstrekkelig lufting av kaldt loftet kan det danne seg kondens og grobrunn for svertesopp.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad fra 2013, resterende vinduer fra 2017
Vinduer i kjeller fra byggeåret

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vinduer i kjeller bærer preg av alder.
Påbegynende vær slitasje/oppsprekking på vindu mot Sør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på vinduer mot Sør, i form av overflatebehandling.
Oppsprekking av trevirke kan medføre fuktopptak og redusert levetid.
Vinduer fra byggeåret har oppnådd en høy alder og bærer preg av slitasje og elde. Dette kan medføre redusert tetthet, svekket funksjon og økt varmetap over tid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med atomatisk låskasse.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2017

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist vær slitasje på terskel, utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påberegnes tiltak på terskel utvendig.
Manglende overflatebehandling vil redusere levetiden for døren.



TG 2 Balkongdør 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av dørbladet/karm for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.
Justering av dørblad anbefales.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utkraget balkong fra 1.etg.
Opplagt på søyler av trevrike med tilhørende bjelker og terrassebord av trevrike.
Det er rekkverk av tre med liggende spiler.

Balkongen er målt til 6,2m²

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon i form av kontrakt fremlagt fra tidligere eier.

TG 2 Platting ved inngangsparti

Beskrivelse

Det er platting av trevirke med tilhørende trinn av trevirke ved inngangsparti.

Følgende er målt til 12,5m²

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene bærer preg av værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.

TG 2 Platting på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng.
Konstruksjon av impregnert trevirke med adkomst fra soverom.
Det er tilhørende rekkverk av impregnert trevirke med liggende spiler.
Plattingen er målt til 60m²

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at impregnert trevirke ligger i direkte kontakt med jord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Langvarig kontakt med fuktig grunn kan føre til oppfukting, biologisk nedbrytning (råte/sopp) og svekket bæreevne over tid.
Det anbefales å etablere et fuktskille mellom trevirke og jord, for eksempel ved bruk av stein/pukk eller beslag



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig rettløps trapp av trevirke i terrenget, med adkomst fra gårdsplass til utvendig platting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder i perioden 2012-2023.
Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malte plater/panel i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

1.plan
Stue/kjøkken -33m² - Parkett på gulv, malt plater på vegg og malt panel i himling.
Spisestue -12,5m²- Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad - 6,7m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.
Soverom -26,9m² - Parkett på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.

Kjeller
Vaskerom -5,9m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Mellomgang -6,7m² - Flis på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Bod -3,9m² - Flis på gulv, malt plater/panel på vegg og malt panel i himling.
Entre -7,5m² -Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom (innredet kontor) - 9,2m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom -11,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Integrert Garasje
Areal: 24,6
Støpt betong på gulv, støpte overflatebehandlede vegger, synlig EPS/Isopor i himling.
Det er strøm og elektrisk portåpner.

Det er downlights i Stue/Kjøkken.
Oppvarming via ildsted, panelovner, elektriske varmekabler på vaskerom, bad, mellomgang og entre samt varmepumpe i 1.etg.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert isopor i himling i garasje, udekket isopor er brannfarlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Isopor må tildekkes/fjernes for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er målt 10mm høydeavvik igjennom entre
det er målt 9mm høyeavvik igjennom soverom (innredet kontor)

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I Entre mot trapp

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.

TG 2 Etasjeskille 1-2.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med to høyder, del etasjer.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er 37cm høydeforskjell mellom stue og spisestue, det er trapp med 3 trinn.
Lokal høydeforskjell mellom rom, som følge av modernisering.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

• 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 målt 10mm høydeforskjell innenfor 1m fra kjøkken mot trapp.
Det er målt 14mm høydeforskjell igjennom stue/kjøkken.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Ildsted fra 2016 i følge faktura, plassert i kjeller.
Det er utført tilsyn av feiervesenet i 2017.

Årstall: 1962

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innforet kjellervegg.
Hulltaking er foretatt i mellomgang i garderobe.
Ytterveggen består av betong/mur med utlekting og innvendige panelplater.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 51.

Vurdering av avvik:

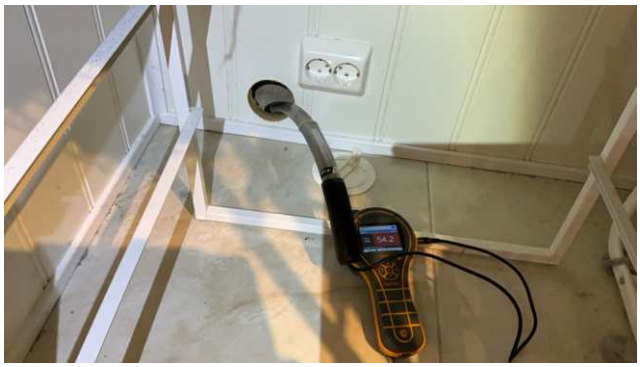
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Årsaken til fukt i trevirket er ofte sammensatt av flere årsaker, og kondens som blir kapslet inn i veggen er en av dem. Varmt og kaldt møtes på ugunstig stede i veggen ved lite isolering utvendig. Eldre bygninger har sjeldent også kapillærbrytende sjikt under mur- og betongkonstruksjoner mot terreng som gjør at fukt trekkes opp og påvirker trevirket negativt.
Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i de utforede veggene

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utforede yttervegger under terreng må undersøkes nærmere.
Anbefalte fuktverdier i skjulte trekonstruksjoner under terreng er 15%, ved fuktverdier utover anbefalt er det fare for grobunn for muggsopp.
TG2 på bakgrunn av målte fuktverdier over anbefalt nivå for konstruksjoner under terreng.
Dersom det påviste fuktnivået vedvarer eller øker over tid, kan dette medføre utvikling av fuktskader i konstruksjonen. Dette kan føre til redusert materialstyrke, sopp- og muggdannelse samt forringet inneklima. Manglende oppfølging kan på sikt medføre behov for mer omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

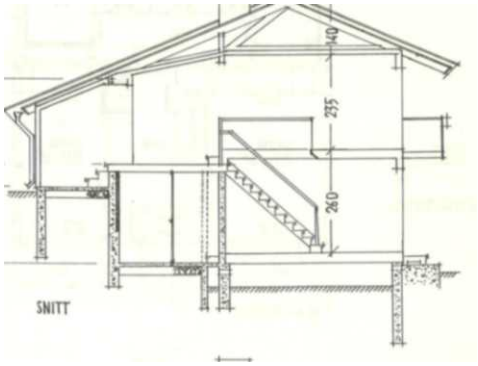


TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

I følge eldre bygnings tegninger har deler av krypkjeller.
Det var ikke tilgjengelig adkomst på befaringstidspunktet, krypkjeller er ikke besiktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, lakkerte trinn med tilhørende retur gelender av nyere dato i 1.etg
Det bemerkes knirk i trapp ved bruk, dette til orientering.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra varierende tidsperioder.
Det er par dør av glass til soverom, malt fyllingsdør til bad.
Malt heltredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom i kjeller, tar i karm.
Dør til vaskerom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rehabilitering av våtrommet er utført av tidligere eier ved ufaglært egeninnsats ifølge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av fliser, ved flere tanninger og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er av estetisk art, tiltak lar seg ikke gjennomføre uten renovering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er målt tilnærmet flatt gulv

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• 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.

Våtrommet er i bruk og vurderes til å fungere med dagens bruksmønster. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at avvik i fallforhold kan medføre uheldig vannavrenning ved bruk og at risikoen for skader øker dersom vann ledes bort fra sluk.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for kontrollert bortledning av vann.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon for membran foreligger ikke, membranen er ellers ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den ligger skjult under flisene. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon (utført som egeninnsats i følge tidligere salgs annonser)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er installert dusjkabinett på badet med kontrollert bortledning av vann, dette kan redusere risikoen for vannskader og kan forlenge levetiden
til våtrommet.
Konstruksjonen anbefales holdes med jevnlig oppsyn.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dusjkabinett bærer preg av alder og slitasje, vanskelig tilkomst for rengjøring og vedlikehold av sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utskifting av dusjkabinett, til kabinett med demonterbar sokkel, som gjør adkomsten til kontroll og vedlikehold av sluket lettere.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering, spalte ved dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Igjennom inspeksjonsluke . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panelplater. Taket har panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -10.
Det er målt motfall til sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er avdekket risikoelementer på gulvet som gir TG3. Det er ikke påvist fukt eller skader i tilliggende konstruksjoner,
men det er betydelig risiko for at dette vil kunne oppstå i den nær fremtid.
Et salg av bolig kan medføre annen eller endret bruk av våtrommet og kan medføre at utettheter og svakheter blir
påvirket på en annen måte og kan gjøre at en lekkasje kan oppstå på et tidligere tidspunkt enn det hadde gjort med
dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• 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.

Det anbefales å gjøre tiltak som hindrer vann/lekkasjevann å renne ut av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

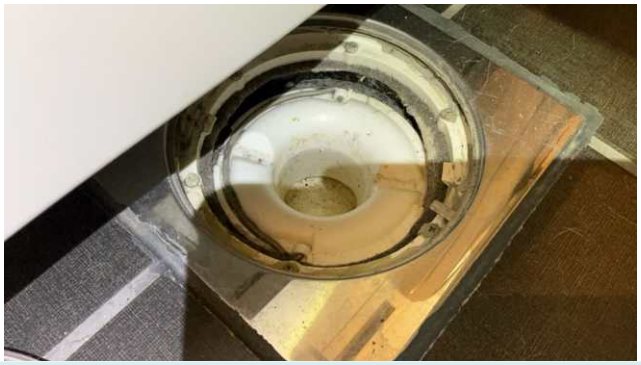
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Dokumentasjon for membran foreligger ikke, membranen er ellers ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den ligger skjult under flisene. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
TG2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon (utført som egeninnsats i følge tidligere salgs annonser)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med dagens bruk ledes vann kontrollert bort via avløp.
Sluk er tiltenkt eventuelt lekkasjevann.
Det anbefales å kontrollere sluket jevnlig.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

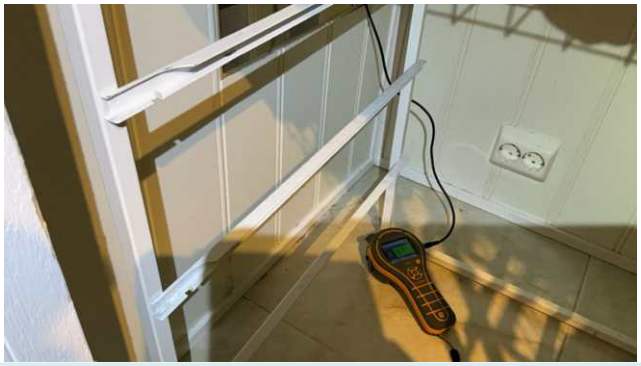
KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra skyvedørarsgarderobe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt servant.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er montert flis på vegg over benkeplate.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er synlige forniklede kobber føringer på vaskerom.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Overløp fra rørskap til vaskerom, men bemerk at gulvet har motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales montering av vannstoppesystem i rør fordelerskap, dette for å stenge vannet ved en eventuell lekkasje hvor det er fare for at lekkasje vann renner ut av rommet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

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

TG2 på bakgrunn av alder for skjulte føringer i grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

soverom og oppholdsrom mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. plassert i spisestue 1.etg

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmesentral - Dagtank

Beskrivelse

Det har tidligere vært installert oljefyr, det er veggmontert gammel dagtank i bod

Ut i fra observasjoner er følgende frakoblet.
Det er ikke gitt opplysninger at det foreligger en nedgravd oljetank på tomten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har ikke oljekamin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å demontere og fjerne tanken da den ikke er i bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i mellomgang kjeller

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det foreligger ikke samsvarserklæring for følgende arbeider, selger opplyser å ha utført disse selv:
   - Downlights i 1.etg

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for følgende:
   - Elektriske arbeider relatert til kjøkkenfornyelse
   - Montering av EL-Bil lader
   - Varmekabel på bad og vaskerom

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er utført EL-Kontroll i 2020

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Koblingsboks i himling bod mangler lukk
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.

På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.
Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra 2020
Det er synlig knasteplast på fasader.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Topp avslutning for fuktsikring er ikke montert riktig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å remontere avslutning for fuktsikring iht montasje anvisning.
Det er fare for at fuktighet, ved nedbør og snøsmelting kan trenge inn bak fukt sperren.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist riss og mindre sprekker i grunnmur, dette er ikke uvanlig ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes.
Sprekker og riss i murte fasader kan medføre fuktopptak over tid og frostpregning vintersted med påfølgende yttligere skader.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer er av naturstein ved garasje og ved trapp i terreng.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på
generelt grunnlag

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

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

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren. TG2 på bakgrunn av stedvis dårlig fall eller flatt terreng mot mur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverk på utvendig balkong og terrasse er målt til 90cm, dagens krav til rekkverk er 100cm
Åpninger i liggende rekkverk er større enn anbefalte maks 2cm.
Utvendig tretrapp i terreng mangler rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje, oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittsående garasje med ukjent byggeår.
Det er støpt betongplate på grunn med ringmur av Leca.
Bindingsverks vegger med utvendig kledning av overflatebehadlet trevirke.
Saltak konstruksjon av trevirke med utvendig tekking av stålplater.
Det er innlagt strøm
Vippeport i tre.

Målt til 16,6m²

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

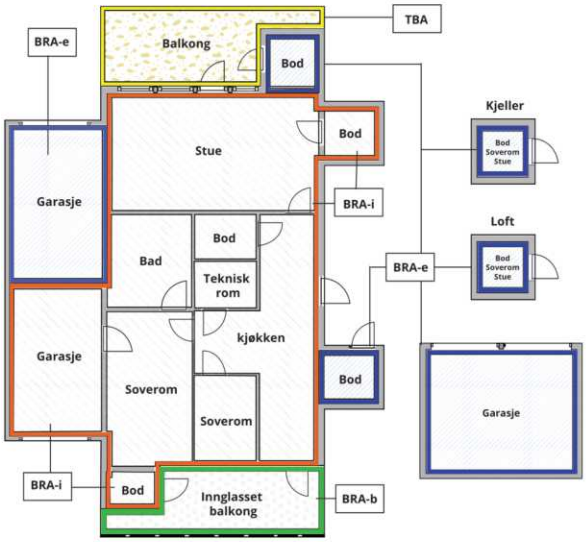
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83			83	66
Kjeller	51	25		76	12
SUM	**134**	**25**			**78**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, spisestue, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Entré, kontor (soverom), soverom, vaskerom, mellomgang, bod 2, bod under trapp	Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak der søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.
Det er fremlagt søknadstegninger til kommunen, datert 10.11.2016 som viser at dagens planløsning er lik tegnet planløsning, dette relatert til omsøkt tiltak for godkjent påbygg over garasje.
Det er ikke søkt om ferdigattest for påbygg i 2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	28
Garasje	0	17

Kommentar

Enebolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.
P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Arealer som er betegnet som S-rom i boligen:
Underetasje:
- Bod 3,9m²
- Garasje 24,6m²

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	50	190		0	977.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkegata 66

Hjemmelshaver
Riise Hedda Emilie Gleditsch, Thomassen Ruben

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i nordre del av Askim i Indre Østfold Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder Et område ved nordre del av Bakkegata alt.A fra 30.08.1990

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmur og gruset biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QU1687

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruben Thomassen	Hedda E Gleditsch Riise

Gateadresse
Bakkegata 66

Poststed	Postnr
ASKIM	1807

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF forsikring

Polise/avtalenr.: 1563185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260041

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør i rørsystem, vannrør og avløp utført av Askim og Mysen rør, elektrisk utført av Sand elektro. Forrige eier har montert membranplater på vegg, smøremembran på gulv og kjøter på membranplater. Forrige eier har flislagt badet og lagt paneltan som er malt med våtromsmaling.
Arbeid utført av	Askim og Mysen rør/Sand elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt avløp og slik montert på bad og vaskerom, utført av Askim og Mysen rør. Forrige eier har montert slukmansjett og smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggermester Knut Andersen A.S. Askim og Mysen rør har lagt ny stikkledning avløp fra tomtegrense og inn i huset, overvann og spillvann er lagt i adskilte rør og tilfredsstiller fremtidige krav om dette fra kommunen. Rør i rør system inni huset med rørfordelingsskap, montering av kraner, dusjbatteri og toalett. Rørleggermester Knut Andersen A.S. Lagt opp avløp og vannrør(koblet til rør i rør system) til kjøkkenskap og oppvaskmaskin.
Arbeid utført av	Askim og Mysen rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påvist sprekker i murte/pussede fasader. Ikke uvanlig ut i fra alder. Takstmann har målt 10mm høydeavvik igjennom entre, og 9mm høydeavvik igjennom soverom(kontor). Det er målt 10mm høydeforskjell innenfor 1m fra kjøkken mot trapp. Det er målt 14mm høydeforskjell igjennom stue/kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sett ved noen tilfeller

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker har gjort jobben i eget hjem. Downlights kjøkken og stue, annet lys i flere rom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 292260041

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier har fått dette utført av faglært fra Sand Elektro og Elektrotjenesten AS. Sand elektro gått over hele anlegget og oppgradert sikringsskap og inntakssikring. Varmekabler på bad, gang og vaskerom. Stikkontakt på bad og i tilbygg. Elektrotjenesten AS stikkontakter på kjøkken og stue, komfyrvakt og komfyrstikk på kjøkkenet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks med egen kurs montert av OneCo høsten 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Bygde på huset i sør, la nytt tak, vindskier, pipehatt, takrenner, vinduer, etterisolering, kledning og veranda over inngangsdør. Forrige eier har byttet tak og takrenner på garasje samt bygd terrasse i sydenden av huset.

Arbeid utført av: Byggtjenesten AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget på tilbygg i sørenden i 2017.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av tidligere Askim kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Thomassen	f748e4cf70fe7c791bf5d9b36c8a597f3ff797f1	13.04.2026 20:18:41 UTC	Signer authenticated by One time code

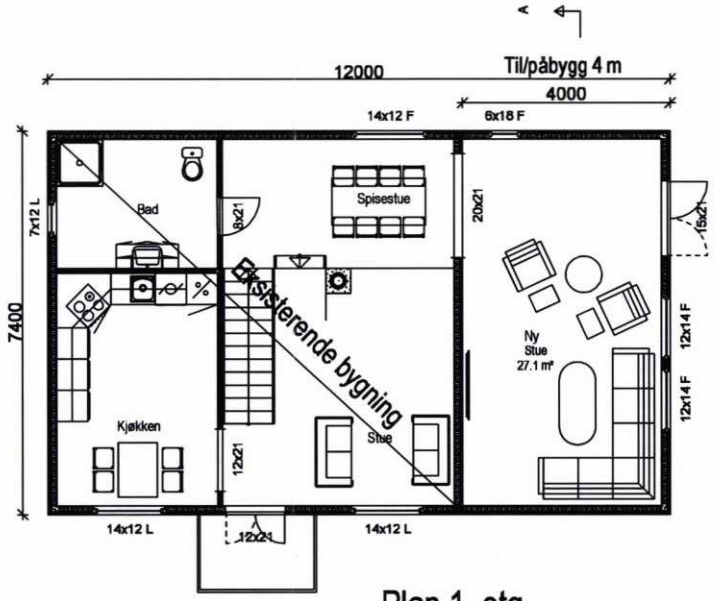
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Riise	125a8e1d07fea5c83de1dde66cfaa82d8080fdd0	13.04.2026 19:51:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260041

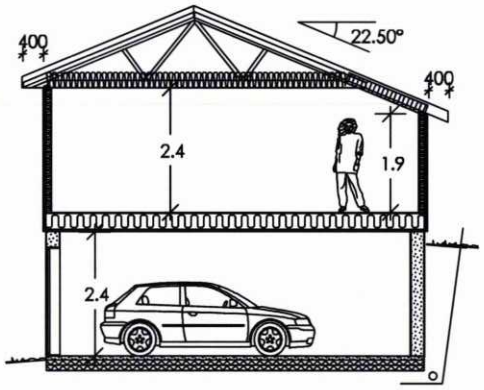
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

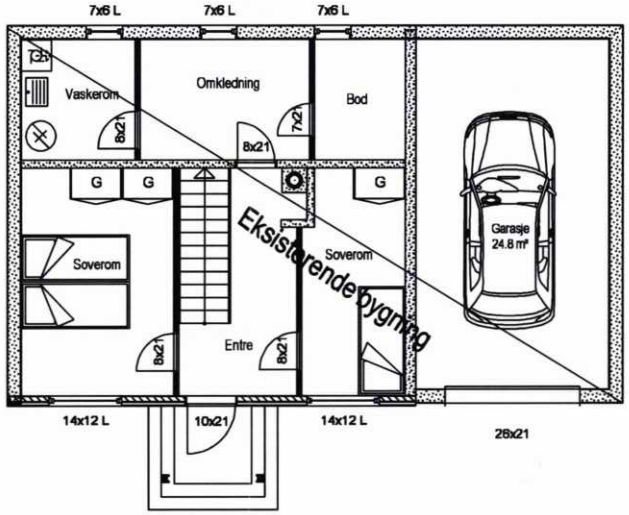
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Plan 1. etg.



Snitt A - A



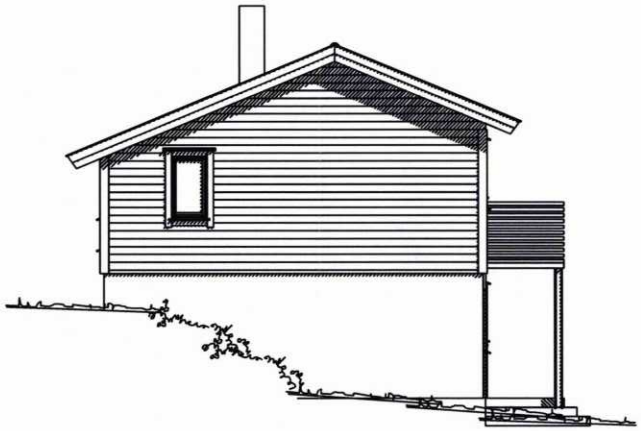
Plan U.etg.



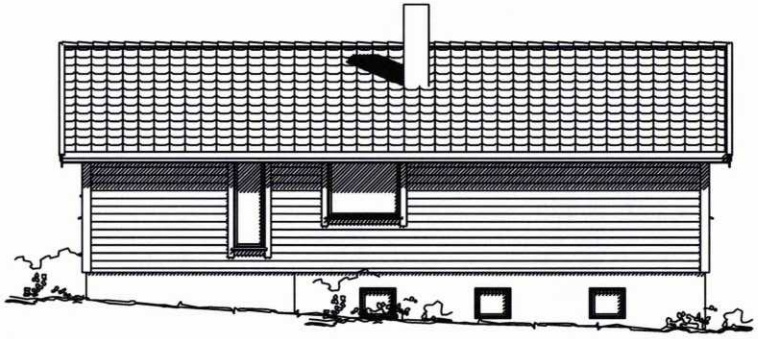
Påbygg

Tegnekontoret Henning Dahl DDS-CAD www.tegnekontoret.no

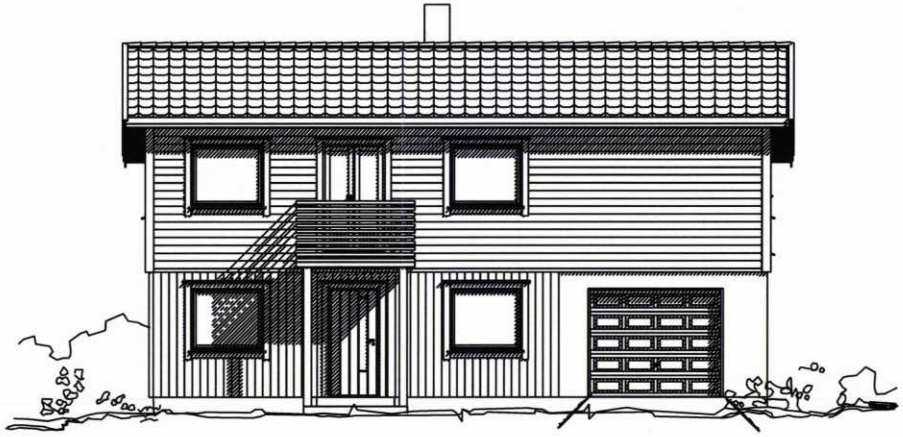
Tiltakshaver:	Monica Opøien Stensrud			Dato:	10.11.2016
Byggeplass:	Bakkegata 66			Tegn:	H.D.
Kommune:	ASKIM			Prosjekt nr.:	
Gnr: 50	Bnr: 190	Mål: 1 : 100		Tegn.nr:	501
Planer og snitt					Bakkegt66



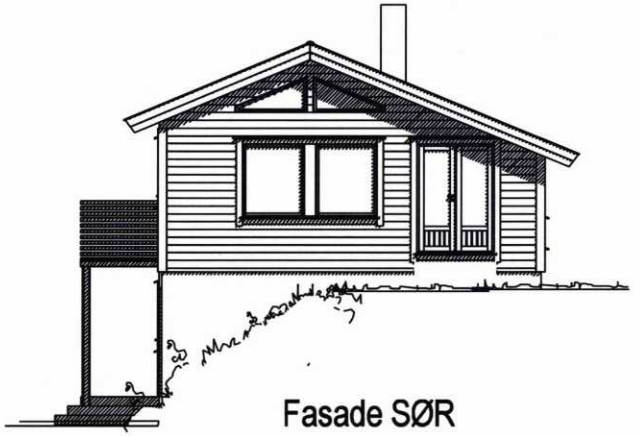
Fasade NORD



Fasade ØST



Fasade VEST



Fasade SØR

Påbygg

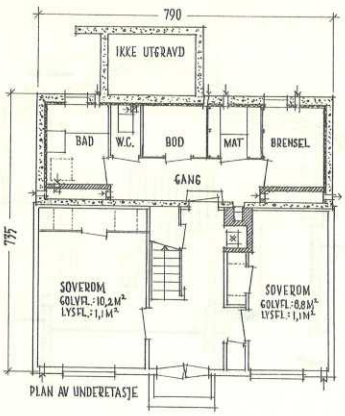
E-02

DATA DESIGN SYSTEM

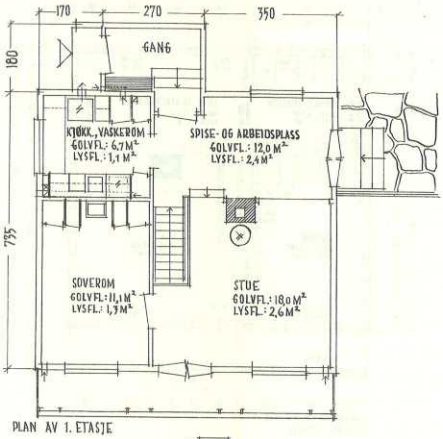
Tegnekontoret Henning Dahl DDS-CAD www.tegnekontoret.no

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

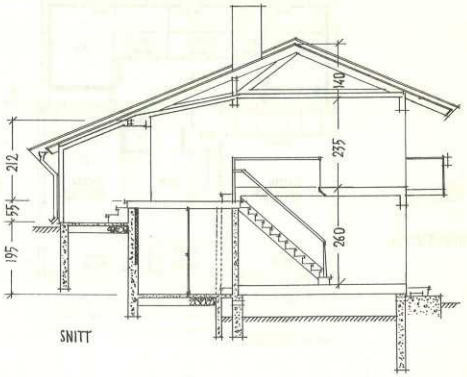
Tiltakshaver:	Monica Opøien Stensrud		
Byggeplass:	Bakkegata 66		Dato: 10.11.2016
Kommune:	ASKIM		Tegn: H.D.
Gnr: 50	Bnr: 190	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Fasader			Tegn.nr: 502
			Bakkegt66



PLAN AV UNDERETASJE



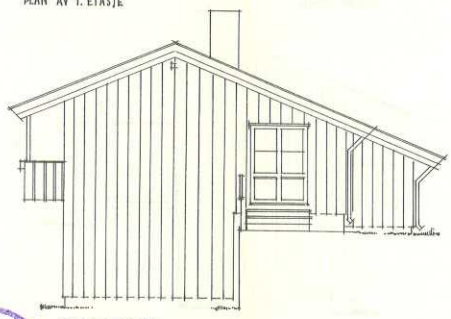
PLAN AV 1. ETASJE



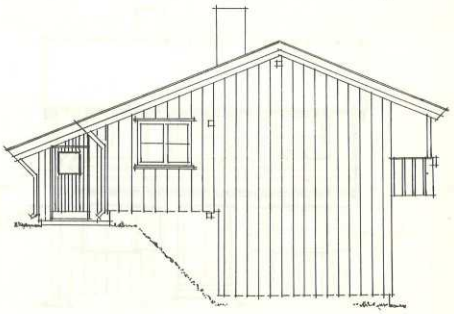
SNITT



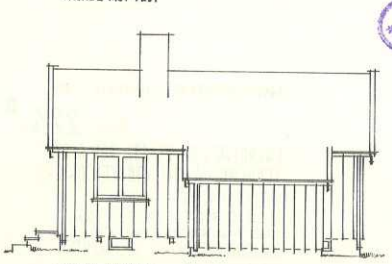
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Askim
734/61
Byggnämnden

BYGGHERRE [illegible]

STED TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

[illegible]

Komm.Ing. i Askim
J.nr. 733 Dato 6/9-61
Arkiv nr. 5030

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

ANMELDELSESTEGNING I MÅLESTOKK 1:100

TYPE 224 A ÷ B

ENEBOLIG FOR SKRÅTT TERRENG

VARIANT: INNGANG FRA OVERSIDEN

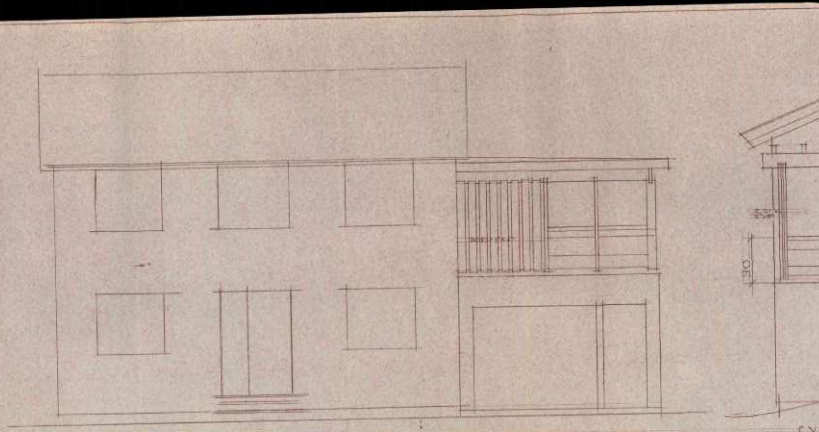
ALTERNATIV MED BALKONG

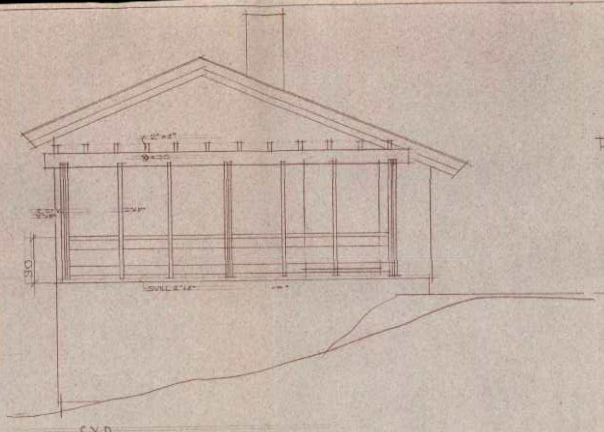
BRUTTO GRUNNFLATE: 7,94 · 7,39 = 58,5 M².

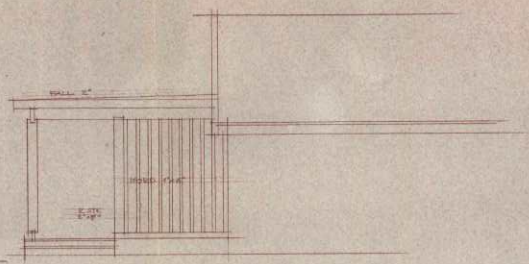
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.

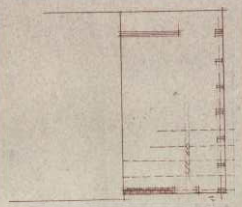
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

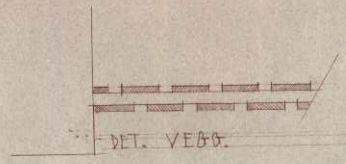
OSLO · 1·4·1957.

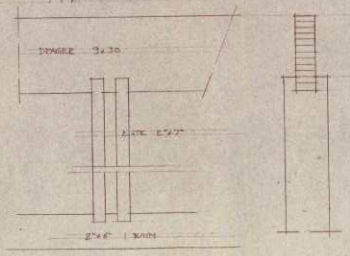








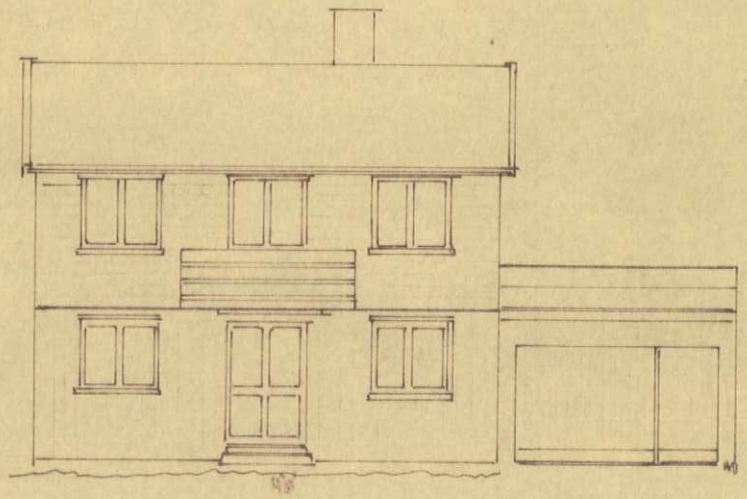




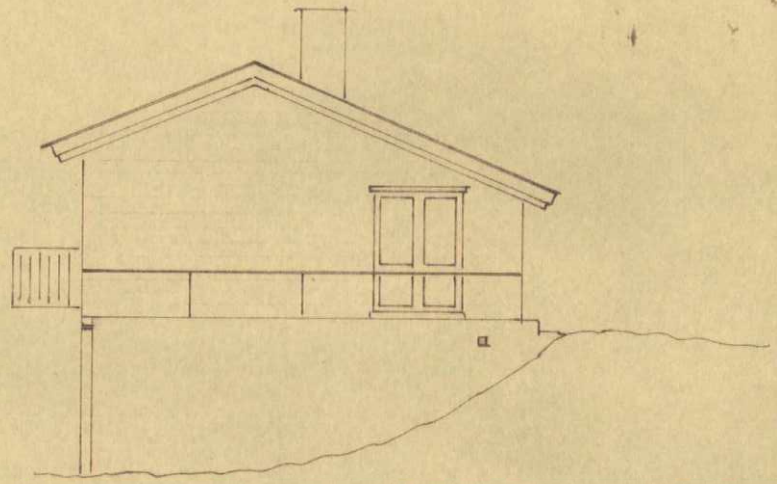
BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
1/7-74.

KOMM. ING. I ASKIM
J.00920 | -1.7.74
SAK / NR.: 931

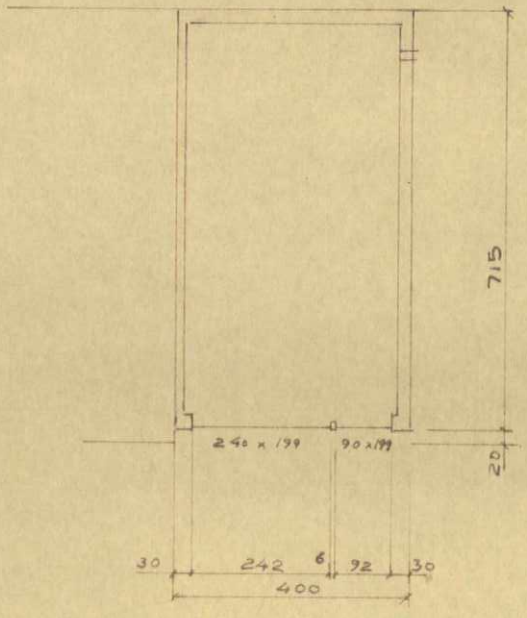
ERLING ØSTLI, ASKIM
ENEBOLIG – PERGOLA
PLAN – FASADER 1:50 DET 1:10



VEST



SYD

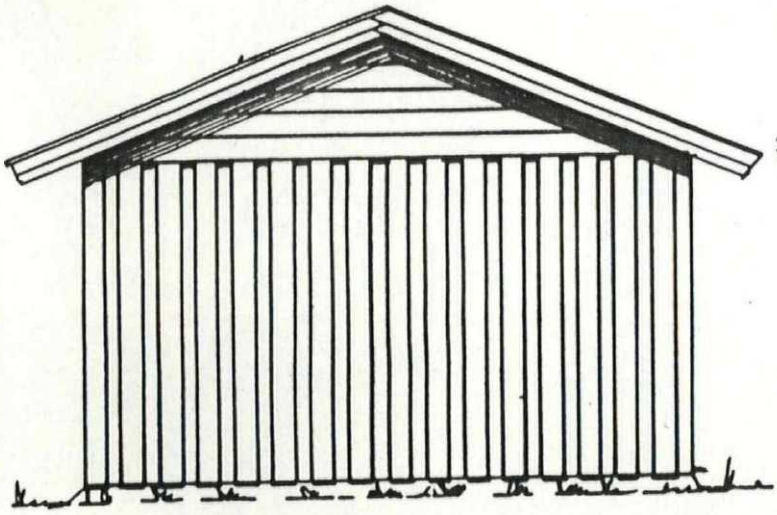


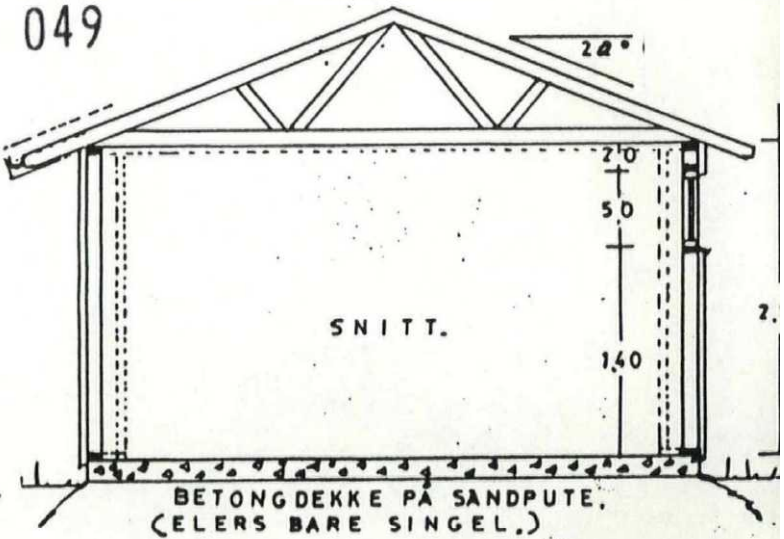
PLAN

Askim
105/63
Byggingsråd

Komm.ing. i Askim
J.nr. 248 Dato 23/3-63
Arkiv nr. 5030

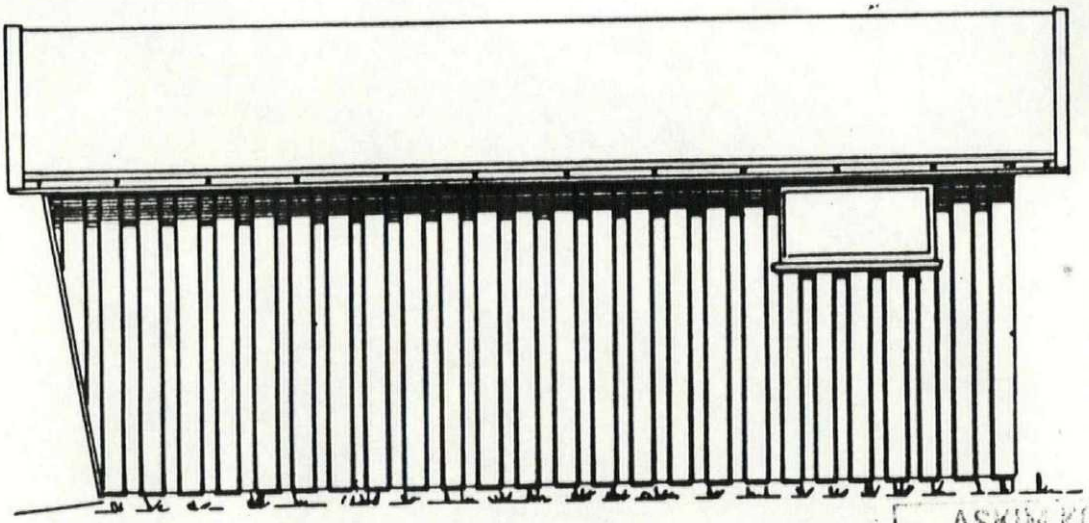
049



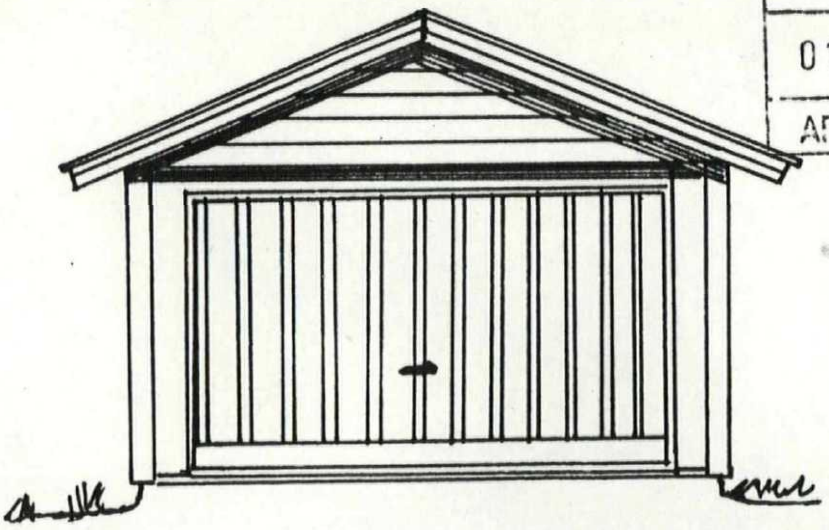


BETONGDEKKE PÅ SANDPUTE.
(ELLERS BARE SINGEL.)

138/84



ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01688 | 03. JULI 84
ARKIV NR.: 121



SKIPTVET-GARASJEN
Skiptvet Treullfabrikk

SKIPTVET GARASJEN. 3 x 6 m.
NAVN. Erling Østli, Askim.
G.NR. B.NR. STED.
PLAN SNITT OG FASADER. M: 1:50.
SKIPTVET 6-4-83. E. Jakobsen.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 50/190//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	977,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608160,65	**Øst**	622459,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608176,05	622451,55	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,81	
2	6608164,96	622500,81	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,49	
3	6608147,07	622489,58	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,12	
4	6608156,49	622444,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,11	

Bakkegata 66

Nabolaget Bakkegata - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 13.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Askim	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Orrelia Linje 40	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

BARNEHAGER

Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
Eid barnehage (1-5 år) 129 barn	12 min 1 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 107 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askim	15 min
Coop Extra Askimtorget	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Askimtorget	16 min
Vitusapotek Askim	16 min
Askim Vinmonopol	21 min

SPORT

Eid skole - gymsal	11 min
Grøtvet skole	14 min
Family Sports Club Askim	14 min
Fitnesspoint Askim	17 min

«Et meget godt og trykt sted å bo. Hyggelige og gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bakkegata 66, 1807 Askim
Gnr. 50, Bnr. 190, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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