PRIVATMEGLEREN

FJELLSKRENTEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegninger

Ferdigattester

Situasjonskart/Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellskrenten 13 , 1812 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 36, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1087 **PropCloud ref nr:** TQ6530

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

E
ENERGIMERKE

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.

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 fra 1970, med tilbygg fra 1982 på et plan med kjeller.
Kjeller består av areal med lav takhøyde og flere kryprom.
Boligen har generelt en standard som reflekterer byggeåret, enkelte rom er modernisert i forskjellige tidsperioder.
Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
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:
Det er støpt ringmur av betong til fjell, med tilhørende etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger av bindingsverks konstruksjon med utvendig overflatebehandlet stående trekledning.
Saltak konstruksjon med w-takstoler av trevirke med tilhørende taktekking av betongtakstein.
Dører og vinder fra nyere tidsperioder, det er enkelte vinduer som fremstår fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1970

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 byggeåret.
Pipen er helbeslått.
Nedløp er ført til rør i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav.
Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen har saltak med W-Takstoler i trevirke.
Det er undertak av Sutak.
Det er kaldt luftet loft, det er lagt bord på deler av gulvarealet for inspeksjon og lagring.
Adkomst via loftstrapp i soverom.

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 fra varierende tidsperioder.
Det er nyere vinduer i soverom, vindu på våtrom og stue fremstår fra byggeåret

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Balkongdøren har høy alder men fremstår i god stand på befaringstidspunktet.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Skyvebalkongdøren har høy alder men fremstår i god stand på befaringstidspunktet.

Det er utvendig platting på mark, med adkomst fra stue.
Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på oppfylte masser.
Det er spalte lagt terrassebord av impregnert materiale med tilhørende rekkverk og plassbygde sittebenker.
Balkongen har elektrisk markise.

Balkongen er mål til 23,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er utvendig trapp av betong med skifer fliser.
Eier opplyser om at det er nedstøpt varmekabel i trapp, følgende er ikke brukt av eier og tilstand ukjent.

Det er trapp av betong med skiferfliser på tidligere inngangsparti.
Trapp og inngang er ikke i bruk.

INNVENDIG Gå til side

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

1.Etg
Vaskerom - 13m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. panelovn
Bod - 4,1m² - Belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken - 10,7m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Stue/Spisestue - 43,9m² - Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Gang - 4,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Bad - 5,4m² - Flis på gulv, flis på veg og malt himling. - vk
Bad - 4,8m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling. - downlights vk
Soverom - 6,4m² -Parkett på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling. - panelovn
Soverom -11,5m² - Parkett på gulv, tapet/malt vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,8m² - Laminat på gulv, malt mur/tapet på vegg og malte plater i himling. - vk
Entre - 6,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling. - VK
Soverom - 14,5m² - Laminat på gulv, malt strie på vegg og

Beskrivelse av eiendommen

malte plater i himling.

Kjeller (Arealer er ikke måle verdige og medtatt under ALH i areal oppstillingen)
Bod - Betong på gulv (synlig fjell i gulv),vegger av mur og panel i himling.
Bod - Betong på gulv, (synlig fjell i gulv), malt mur på vegg og panel i himling.

Kjelleren består av 3 kryprom, med synlig fjell som gulv.

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

Oppvarming via ildsted i stue, og elektriske panelovner.
Det er elektriske varmekabler i gulv for tilbygg fra 1981 samt på begge bad.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er lokale høyde forskjell mellom rom som følge av modernisering over tid.
Det er målt 10mm svanke på gulv fra pipe mot bad i stue.
Det er målt 10mm høydeavvik i gang mot bad.

Boligen har elementpipe.
Boligen har elementpipe i tilbygg fra 1981.
Pipen er ikke i bruk.
Dersom pipen skal tas i bruk må det monteres ildfastplate på gulv under sotluke, dette til orientering.

Kjellerrom med lav takhøyde
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
der er slujk i gulvet.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller består av flere rom.
Boligen er fundamentert til fjell med ringmur, løsning medfører utfordringer knyttet til fukt inntrenging langs fjellet.
Tidligere eier har utført flere tiltak, i form av fukt styrt vifte i vegg, lensepumpe plassert på det laveste punktet og ekspanderende tettemiddel i overgang fjell/ringmur. Dokumentasjon på følger vedlagt denne rapport.

Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etg
Dører av tre til kryperom
Glassdør til gang
Skyvvedør med glass til soverom
Skyvedør av finer mellom kjøkken og spisestue

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilnærmet flatt gulv i hele rommet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue bak dusjsone.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 5mm fall fra dør til dusj nisje, resterende gulv tilnærmet flatt.
10mm oppkant ved dør i form av eiketerskel, tettesjikt er ukjent.
Det er målt lokalt fall på 8mm internt i dusjvegg.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under og ytterveggsventil.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt servant, Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyr vakt.
Det er sprutplater på vegg mellom under og overskap.
Det er ikke montert vannstoppesystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobber fra byggeåret, nyere rør i rør system for våtrom oppgradert i 2009.
Hovestoppekran plassert i kryprom ved oljetank, denne er ikke funksjonstestet.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med sporadisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har sentralstøvsuger.
Eier opplyser at følgende ikke har vært i bruk i deres eie, tilstand dermed ukjent.
Det anbefales yttligere undersøkelser av følgende.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i Entre i tilbygg fra 1981
Overspenningsvern plassert på loft.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Boligen har ikke utvendig fuktsikring og drenering.
Jf. Vedlagt dokumentasjon fra tidligere eier.
Bygningen har grunnmur av støpt betong.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Beskrivelse av eiendommen

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
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024.
Utvendige vannledninger er nylig rehabilitert, det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura på følgende arbeider.
Det er oljetank i stål plasser i krypkjeller.

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, men det er avvik fra disse.

Det er mindre avvik på rominndeling og bruk mot godkjente tegninger fra 1981.
Det er endret rominndeling for begge bad.
Dagens vaskerom var tidligere bod (Tilleggsdel) dagens bruk tilsier at dette benyttes som Hoveddel, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at følgende er omsøkt.

Garasje

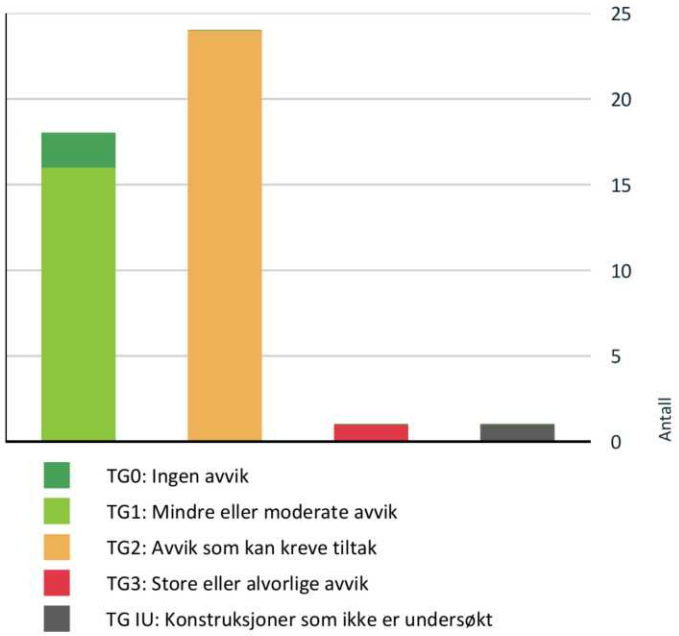
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger bygge anmeldte og godkjente tegninger fra byggeåret, samt bygge anmeldte og godkjente tegninger for tilbygg i 1986.
Det foreligger ferdigattest for garasjen.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

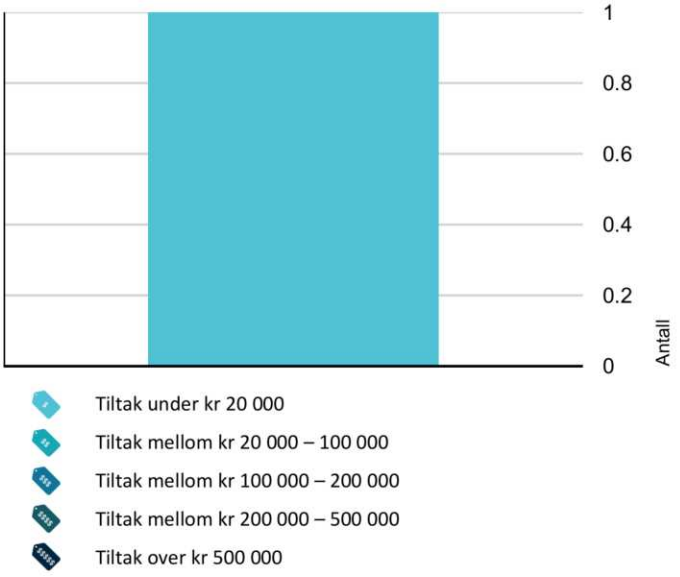
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Oljetank** 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 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



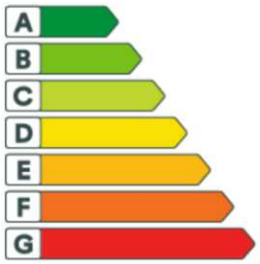
Beskrivelse

Bolig med standard fra antatt byggeår etter datidens byggeregler.
Dagens byggeregler stiller vesentlig høyere krav til energieffektivitet enn tidligere regleverk.
Energimerke Orange E på bakgrunn av tidligere byggeregler og manglende modernisering.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

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 og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Ny stikkledning for vann
2011	Modernisering	Nytt ildsted

UTVENDIG

TG 2 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.

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

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeåret. Pipen er helbeslått.
Nedløp er ført til rør i grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne
bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav.
Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har normal oppbygning baser på byggeåret, det er ikke nødvendig med utbedringstiltak.
Ved fremtidig utvendig rehabilitering anbefales det å følge pre aksepterte løsninger fra Sintef Byggforsk for to trinns tetting og lufting av kledning på fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltak med W-Takstoler i trevirke.
Det er undertak av Sutak.
Det er kaldt luftet loft, det er lagt bord på deler av gulvarealet for inspeksjon og lagring.
Adkomst via loftstrapp i soverom.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Enkelte plasser ligger isolasjonen helt opptil undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale tiltak anbefales, luftespalte mellom isolasjon og undertaket anbefales å være minimum 50mm.
Manglende luftespalte kan medføre kondens og fuktproblematikk på undertaket.
Utover påviste avvik, fremstår loftet godt luftet og tørt på befaringstidspunktet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende tidsperioder.
Det er nyere vinduer i soverom, vindu på våtrom og stue fremstår fra byggeåret

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Belistning på vinduer er ført helt ned til underliggende vannbrett.
Vinduer fra byggeåret er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes vedlikehold/utskiftning av enkelte vinduer i nær fremtid.
Det anbefales minimum 6mm avstand mellom kledning og vannbrett, tiltak må påberegnes for å lukke avviket.
Manglende spalte øker risikoen for fukt opptak i belistning/kledning og kortere levetid.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Balkongdøren har høy alder men fremstår i god stand på befaringstidspunktet.

TG 1 Heve skyvedør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Skyvebalkongdøren har høy alder men fremstår i god stand på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utvendig platting på mark, med adkomst fra stue.
Platting av impregnert tre konstruksjon anlagt på oppfylte masser.
Det er spalte lagt terrassebord av impregnert materiale med tilhørende rekkverk og plassbygde sittebenker.
Balkongen har elektrisk markise.

Balkongen er mål til 23,4m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utvendig trapp av betong med skifer fliser.
Eier opplyser om at det er nedstøpt varmekabel i trapp, følgende er ikke brukt av eier og tilstand ukjent.



TG 2 Utvendige trapper 2

Beskrivelse

Det er trapp av betong med skiferfliser på tidligere inngangsparti.
Trapp og inngang er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist løse skiferfliser, trapp bærer preg av alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak pr i dag, som følge av manglende bruk.
Dersom trapp og dør skal tas i bruk må skiferfliser relimes og trapp vedlikeholdes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

1.Etg
Vaskerom - 13m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i himling. panelovn
Bod - 4,1m² - Belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.
Kjøkken - 10,7m² - Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Stue/Spisestue - 43,9m² - Parkett på gulv, malt panel/tapet på vegg og malte plater i himling.
Gang - 4,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling.
Bad - 5,4m² - Flis på gulv, flis på veg og malt himling. - vk
Bad - 4,8m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling. - downlights vk
Soverom - 6,4m² -Parkett på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling. - panelovn
Soverom -11,5m² - Parkett på gulv, tapet/malt vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,8m² - Laminat på gulv, malt mur/tapet på vegg og malte plater i himling. - vk
Entre - 6,5m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malte plater i himling. - VK
Soverom - 14,5m² - Laminat på gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.

Kjeller (Arealer er ikke måle verdige og medtatt under ALH i areal oppstillingen)
Bod - Betong på gulv (synlig fjell i gulv),vegger av mur og panel i himling.
Bod - Betong på gulv, (synlig fjell i gulv), malt mur på vegg og panel i himling.

Kjelleren består av 3 kryprom, med synlig fjell som gulv.

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

Oppvarming via ildsted i stue, og elektriske panelovner.
Det er elektriske varmekabler i gulv for tilbygg fra 1981 samt på begge bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tidligere bod fra byggeåret er innredet som vaskerom, vannet ledes i dag kontrollert til avløp.
Det er ikke sluk i gulvet og ingen lekkasjedetektor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved en plutselig og utforutsett lekkasje er det fare for at vann kan trenge inn i konstruksjonen.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er lokale høyde forskjell mellom rom som følge av modernisering over tid.

Det er målt 10mm svanke på gulv fra pipe mot bad i stue.
Det er målt 10mm høydeavvik i gang mot bad.





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det ble gjennomført tilsyn av pipe i 2023, med ingen registrerte avvik.
Det anbefales å jevnlig inspeksjon av sotluken, rennemerker kan være fra tidligere periode.



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Boligen har elementpipe i tilbygg fra 1981.
Pipen er ikke i bruk.
Dersom pipen skal tas i bruk må det monteres ildfastplate på gulv under sotluke, dette til orientering.

Årstall: 1981 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrom med lav takhøyde
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. der er slujk i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved bruk av fuktindikator er det påvist forhøyde fuktverdier i kjellermur.
Det er påvist saltutslag på kjellermur

Konsekvens/tiltak

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

På befaringstidspunktet oppleves kjelleren som tørr, det ble ikke registrert forhøyede luftverdier.

Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller består av flere rom.
Boligen er fundamentert til fjell med ringmur, løsning medfører utfordringer knyttet til fukt inntrenging langs fjellet.
Tidligere eier har utført flere tiltak, i form av fukt styrt vifte i vegg, lensepumpe plassert på det laveste punktet og ekspanderende tettemiddel i overgang fjell/ringmur. Dokumentasjon på følger vedlagt denne rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist tegn til fuktighet i krypkjeller med oljetank, spiker i himling har rustet.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller med lensepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktnivå i panel i himling er målt, det ble ikke påvist forøyde fuktverdier.
Det anbefales å gjenåpne ventiler som er tettet,
Krypkjeller anses som risiko konstruksjon og det anbefales jevnlig inspeksjon på generelt grunnlag.
Understøttelse av bjelkelag vurderes til å være funksjonelt, konstruksjonen er av trevirke og mer fuktutsatt enn andre bærende konstruksjoner i kjeller, det anbefales jevnlig inspeksjon ved påvist fuktskader må understøttelsen skiftes ut med varsomhet for å unngå setningsskader på ovenliggende areal.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etg
Dører av tre til kryperom
Glassdør til gang
Skyvvedør med glass til soverom
Skyvedør av finer mellom kjøkken og spisestue

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilnærmet flatt gulv i hele rommet.

Årstall: 2006 **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 dusjvegg montert til gulv, lekkasjevann utenfor dusjsonen har ikke en naturlig vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

• 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 ikke ledes til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 på bakgrunn av alder til tette sjiktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er påvist misfarging i på silikonfuge ved servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det må påbergenes utskifting av silikonfuger på servant for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue bak dusjsone.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprek i flis er å anse som estetisk avvik, følgende er fra tidligere eier, jf. vedlagt dokumentasjon.
Ingen tiltak nødvendig.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 5mm fall fra dør til dusj nisje, resterende gulv tilnærmet flatt.
10mm oppkant ved dør i form av eiketerskel, tettesjikt er ukjent.
Det er målt lokalt fall på 8mm internt i dusjvegg.

Årstall: 2006 **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 dusjvegg montert til gulv, lekkasjevann utenfor dusjsonen har ikke en naturlig vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

• 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 ikke ledes til sluk.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 på bakgrunn av alder til tette sjiktet.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via spalte under og ytterveggsventil.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt servant, Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyr vakt.
Det er sprutplater på vegg mellom under og overskap.
Det er ikke montert vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Det er mindre fuktskader i gulv under oppvaskmaskin.
Gulvet fungere med avviket og anses å være av estetisk art, det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier på befaringstidspunktet ved bruk av fuktindikator.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Det er innvendige vannledninger av kobber fra byggeåret, nyere rør i rør system for våtrom oppgradert i 2009.
Hovestoppekran plassert i kryprom ved oljetank, denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør fra byggeåret har passert halvparten av forventet levetid
Fordelerstokk for Rør i Rør plassert på vegg i kryperom, det er ikke sluk i rommet.

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

Påvist avvik for manglende sluk i rom for fordelerstokk tilhørende rør i rør system anses som lite kritisk, rommet er ikke kritisk fuktfølsomt.
Jevnlig inspeksjon anbefales.
Ingen tiltak på rør i rør systemet anbefales.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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 med sporadisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Begge soverom i tilbygg fra 1981 mangler tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 på bakgrunn av manglende ventiler i soverom.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser om at det kommer store mengder kondens/vann fra utedel.
Det er provisorisk ordning med bøtte under utedel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales permanent løsning som leder vann kontrollert bort fra grunnmur.
Tiltak må påberegnes.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger.
Eier opplyser at følgende ikke har vært i bruk i deres eie, tilstand dermed ukjent.
Det anbefales yttligere undersøkelser av følgende.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i Entre i tilbygg fra 1981
Overspenningsvern plassert på loft.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ikke utvendig fuktsikring og drenering.
Jf. Vedlagt dokumentasjon fra tidligere eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av støpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er tilnærmet flat tomt på Sør siden av huset, terrengforholdet må sees i sammenheng med vanntilsig og tidligere fukt problematikk i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dagens situasjon fungerer, med yttligere eskalering av fukt problematikk i krypekjeller bør det gjøres tiltak på utvendig terreng.
Dette for å lede nedbør bort fra ringmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024.
Utvendige vannledninger er nylig rehabilitert, det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura på følgende arbeider.

Vurdering av avvik:

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

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 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål plasser i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



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:

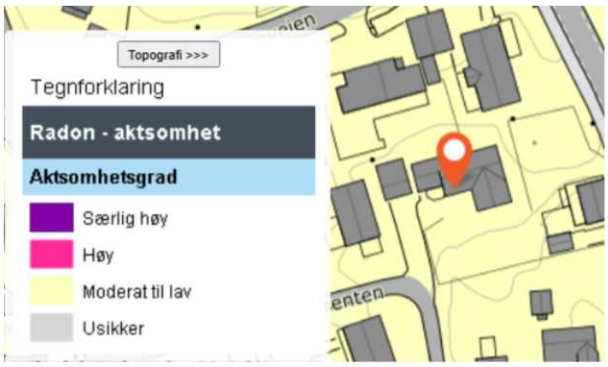
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å montere håndløper på trapp i trappens hele lengde.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje fra 1970 med senere utvidelse/tilbygg i 1986

Garasjen er fundamentert med gulv på grunn av betong, tilhørende yttervegger av tradisjonelle bindidingsverksvegger av trevirke og utvendig stående overflatebehandlet kledning.
Sal tak konstruksjon av W-takstoler i tre, med tilhørende taktekking av betongtakstein.
Det er to stk vippeporter i trevirke med elektriske åpnere, og adkomst dør i malt tre-

Det er tilhørende avskilt bod i bakkant, med utvendig adkomst via malt tre dør.
Boden er isolert og har innvendige overflater av panel på vegg og panel i himling.
Det er ingen varmekilde i boden på befaringstidspunktet.

Plater på vegg i garasje, av ukjent type. Disse fremstår som eternitt plater uten at det er foretatt prøver.
Det anbefales varsomhet ved håndtering av disse.

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

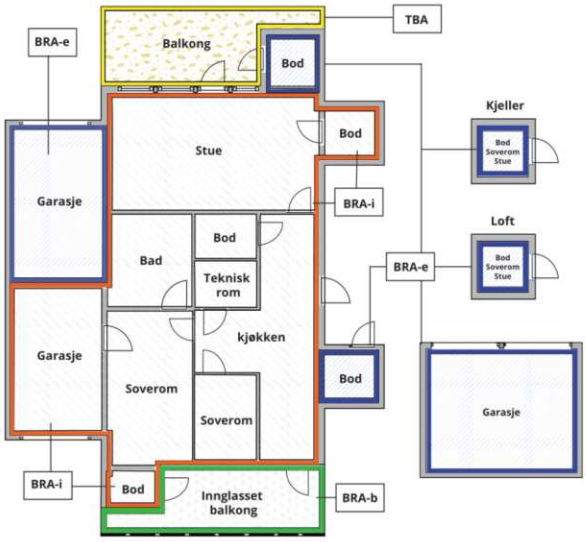
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	145			145	23		145
Krypkjeller						88	88
SUM	**145**				**23**	**88**	**233**
SUM BRA	**145**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, entré, soverom 2, stue, gang, bad, bad 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, bod, vaskerom, trapperom		
Krypkjeller	Bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Kjeller består av delvis krypkjeller og delvis kjellerrom med lav takhøyde 1,6-1,8m, arealet er ikke måleverdig og oppgitt under ALH

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik på rominndeling og bruk mot godkjente tegninger fra 1981.
Det er endret rominndeling for begge bad.
Dagens vaskerom var tidligere bod (Tilleggsdel) dagens bruk tilsier at dette benyttes som Hoveddel, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at følgende er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitering av utvendig stikkledning for vann, det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra utførende.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av boden er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger bygge anmeldte og godkjente tegninger fra byggeåret, samt bygge anmeldte og godkjente tegninger for tilbygg i 1986.
Det foreligger ferdigattest for garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	36	72		0	969.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellskrenten 13

Hjemmelshaver
Torgersen Jens Kristian, Torgersen Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert miljø øverst i Trippestadåsen i Askim.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 reguleringsplan "Trippestadilla" fra 1977.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, beplantning og beleggningsstein.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6560366			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra tidligere eier	01.04.2026		Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt. byggeår	03.03.1969		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest garasje byggeår	09.10.1972		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bolig tilbygg	18.03.1982		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest garasje tilbygg			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig byggeår	03.03.1969		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig tilbygg	16.09.1981		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje byggeår	01.03.1971		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje tilbygg	28.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Brannforebygging	22.04.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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/TQ6530

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Punkt 1

Det ene baderommet har sprekk i to fliser fordi undertegnede smalt ekstremt hardt med døra ved en utvalgt anledning. Dette er halvannet år siden, og ingen fukt har blitt observert, så det er grunn til å tro at membranen under er like hel. Representant fra leverandøren Askim & Mysen Rør AS har også besiktiget flisene og kommet til samme konklusjon.

Punkt 2.2

Tidligere bad og toalett ble omgjort til to fullverdige bad/wc høsten 2006. Hele jobben ble utført av Askim & Mysen Rør AS som entreprenør, og skal være utført i tråd med Våtromsnormen så langt det er mulig ifm oppussing av bad, og det følger 7 års garanti på alle rørarbeider. Gulvene ble støpt nye med varmekabler med termostat, takene ble lagt nye med vifteavsug og spotter. Fliser ble lagt på både gulv og vegger, og det ble lagt nye sluk. Nye dusjer/halvkabinett, toaletter, servanter, skap, tilbehør, speil mm ble installert. I samme runde ble hele røropplegget lagt nytt fra og med hovedstoppekrana, som ble fornyet, og hele veien fram til og med de to badene. Dette inkluderte også patchepanel med rør-i-rør samt ny, 300 liters varmtvannsbereder. Dører ble også byttet ut, og det ble lagt Kährs kanadisk lønneparkett i soveromsgangen som tilstøter/sammenkobler de to badene.

Punkt 5

Det finnes et nylig pålegg fra Askim kommune om tetting rundt røykrør, innvendig på ildsted i gang, samt om et sprekt i element innenfor sotluke.

Punkt 6

Boligen er bygget rett på fjell. Dette er stabilt og fint, men gir den sideeffekten at regnvann vil kunne renne oppå fjellet og innunder grunnmuren. Fjellet vil også i seg selv kunne avgi vann. Det blir heller ikke naturlig fall gjennomgående rundt husets grunnmur da grunnmurens høyde naturlig nok tilpasses fjellet og ikke omvendt. Derfor er det heller ingen vanlig drenering utenom det som følger takrennene. I hele husets levetid fra 1970 til vi overtok i 2005, har det til tider vært synlig vann i kjelleren. Dette har aldri skapt råte eller andre bygningsmessige problemer, men har gjort at det har vært noe krevende å bruke kjelleren til lagring. Vi iverksatte derfor en mengde tiltak. For å kunne leve enda tryggere med en fuktsituasjon i kjelleren, valgte vi å installere en helt ny pumpe på laveste punkt (Askim & Mysen Rør AS), vi økte mengden lufting mellom de forskjellige rommene i kjelleren, vi la inn fuktstyrte vifter ut (Indre Østfold Elektro AS), og vi fikk Aktiv Skadedyrkontroll AS til å utføre en soppforebyggende behandling av tretaket nede i kjelleren. I tillegg fikk vi firmaet Drycon fra Mysen til å påføre et middel som ekspanderer og krystalliserer inn i betong og fjell for å tette fra innsiden. Dette er massivt påført i overgang gulv/vegg på sørsiden og østsiden av huset, og på utvalgte steder i selve fjellet/bakken. Dette ser ut til å ha fungert bra, og har ført til at vi ikke har sett vann i kjelleren siden. Å tette på innsiden kan medføre opphopning av vann/trykk på utsiden, men siden vi gjorde tiltaket vinteren 2007 har ikke vi kunnet observere noen uheldige effekter av dette. Vi hadde flere rørleggermestere, tømrermestere og ingeniører på befaring - deriblant Steinar Heller ifm at vi søkte råd og landet på den samlingen av tiltak som vi gjorde.
Det er enkelte saltutslag her og der, så kjelleren er ikke så tørr at den kan innredes, men på vettugt vis kan den nå trygt benyttes til lagring.

Tilleggskommentarer:

- Stenlagt gårdsplass har stedvise setninger
- På badene er skap og skuffer satt opp med dempere. Enkelte av disse er røket. Dette medfører ikke større problemer enn at dempeeffekten ikke er der lenger.
- Vindskiene bør byttes/skjøtes, da mange av de er råtne ytterst
- Vedr. peisen i stua, så vil vi anbefale at det monteres bedre gnistfanger evt andre tiltak dersom man ønsker å fyre med ved. Selv har vi aldri fyrt med annet enn parafin der.

Askim, 14.02.2011

Anders Torvill Bjorvand

enova

Energiattest



Adresse **Fjellskrenten 13, 1812 ASKIM**	
Dato for energimerking **01.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289707**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147357982**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 397 kWh**

Fjellskrenten 13, 1812 ASKIM

Detaljering

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

Fjellskrenten 13, 1812 ASKIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 23: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260064
Addresse	Fjellskrenten 13		
Postnr.	1812	Sted	ASKIM
Selgers navn	Jens Kristian Torgersen		
Selgers navn	Ragnhild Torgersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1,06,11

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

TRYG

Polise/avtalenr.:

6560366

Våtrom

Initialer selger:
J K
R T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2 nye bad 2006 Askim Mysen Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumenter foreligger mottatt fra tidigere eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Komplett utført

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2 nye bad

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

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

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

2 stykk nye bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Askim-Mysen rør as

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny stoppe kran ute , Ny vannledning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

skitfet diverse vinduer og ytterdør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av solbrekke bygg as. kvittering foreligger

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe innsig i krypkjeller. vifte er montert. se trilstandsrapport

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeider ifb med varmepumpe og bad. Nytt lys i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering fra Sand Elektro- elektro bad via askim og mysen rør as

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

utvendig ståltank. tømt og rengjort av slam og spyleservice 16.07.2018

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg ifb med inngangspsparti 1980-tallet

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

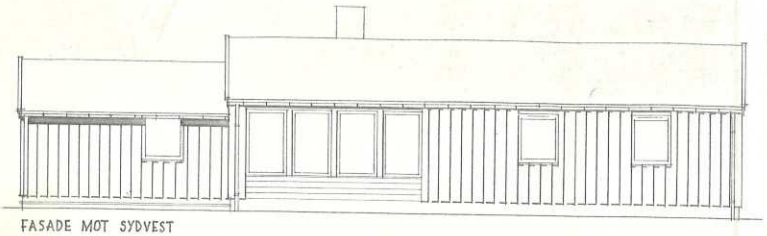
Dato 26.05.2026

Signert av *Jens Kristian Torgersen*

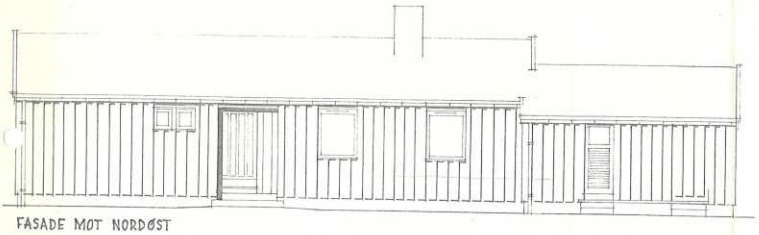
Signert av *Ragnhild Torgersen*

Initialer selger:
J K
R T

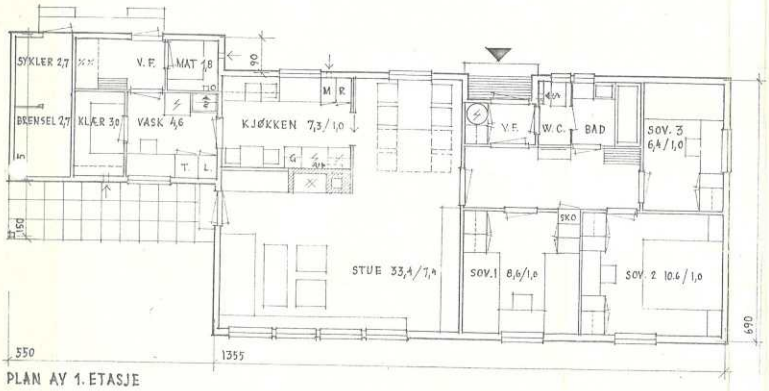
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



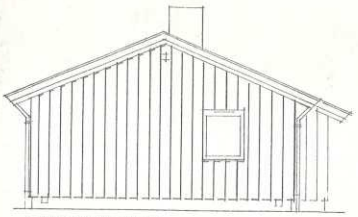
FASADE MOT SYDVEST



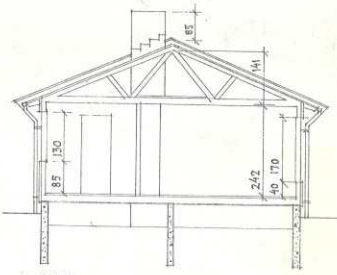
FASADE MOT NORDØST



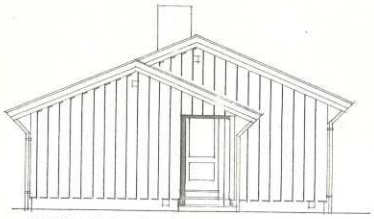
PLAN AV 1. ETASJE



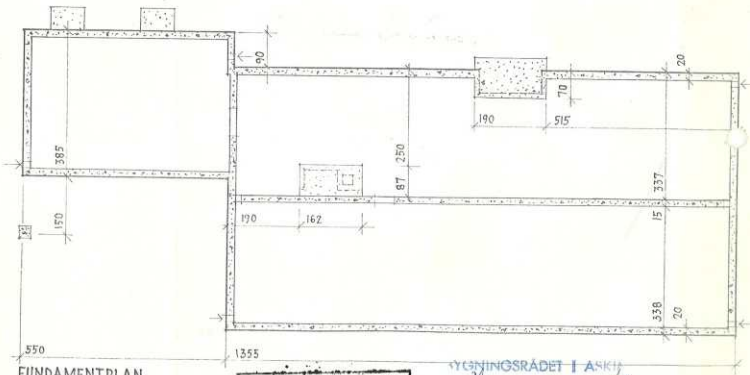
FASADE MOT SYDØST



SNITT



FASADE MOT NORDVEST



FUNDAMENTPLAN

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

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE PER FJELDAAS

STED ASKIM TOMT

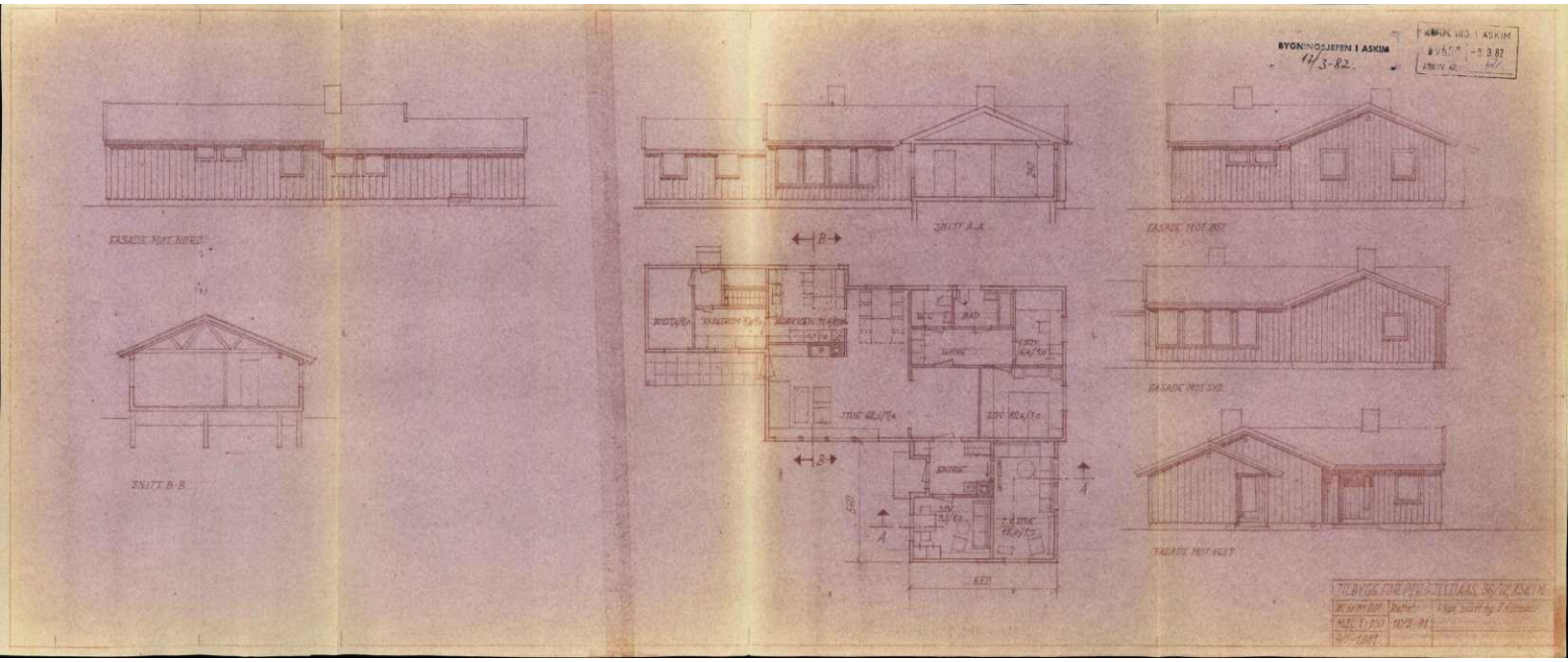
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

KOMM. ING. I ASKIM
J. 00432 18.2.69
ARKIV NR: 503.1

BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Sak nr. 43.
3/3 1969

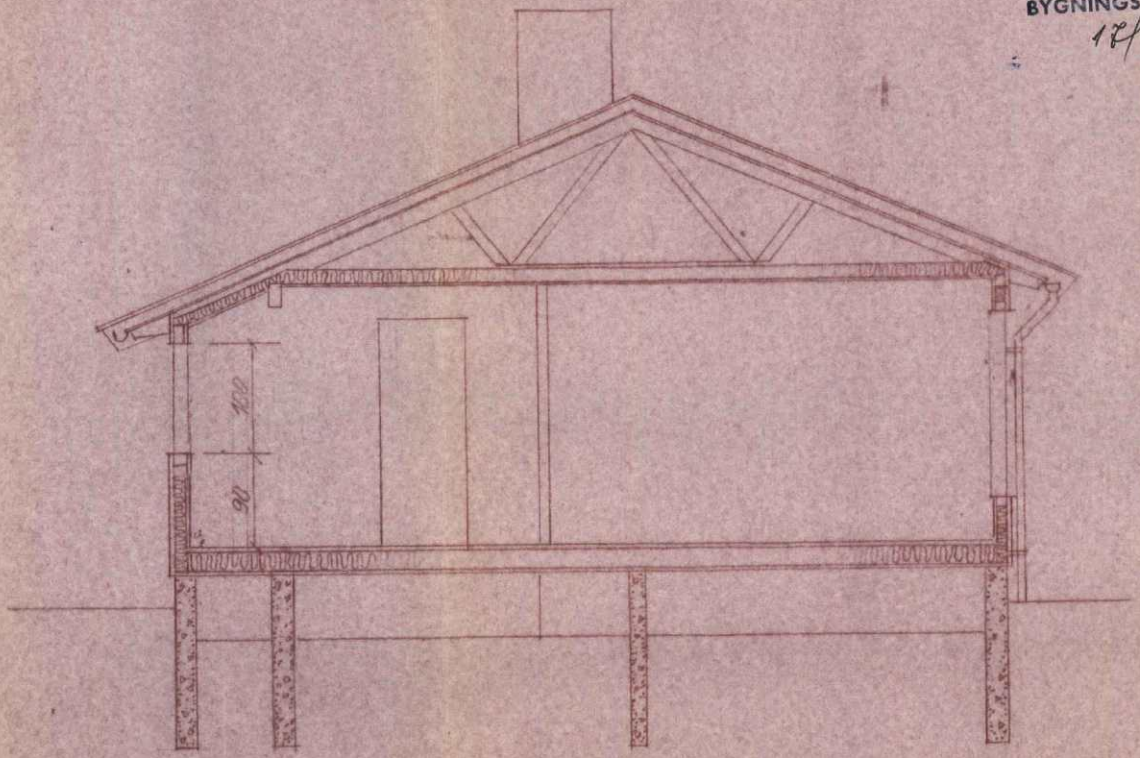
121+ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT, FASADER, MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 24-3-66


BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
14/3-82.
FASADE MOT NORD
SNITT B-B
SNITT A-A
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT VEST
BAD
ENTRE
TILBYGG FOR PRIVAT UTLEIE AS, 36/12, ASKIM

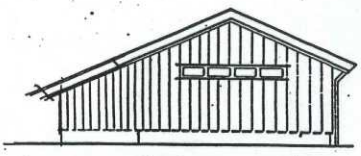
ASKIM ING. I ASKIM
-9 3.82
ARKIV NR: 67

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
18/3-82.

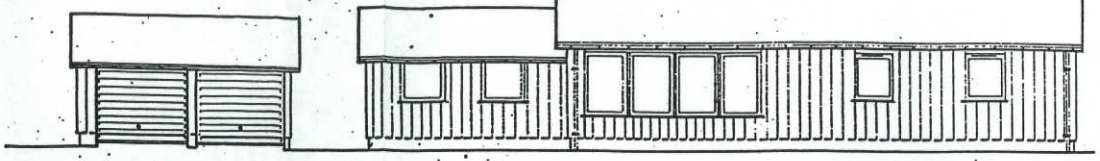


TILBYGG FOR PER FJELDAAS, 36/72, ASKIM

Bl nr 81603	Snitt B-B
Mål 1:50	
29/12-1981	



VEST

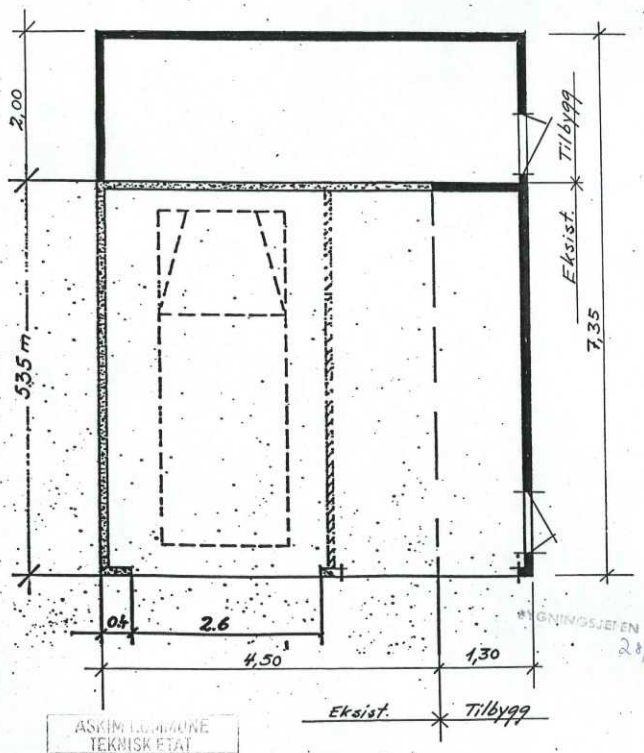


SYD



ØST

NORD



BYGNINGSSJEFEN I ARKIV
28/6-86

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01912 | 23 JULI 86
ARKIV NR.: 511

Gnr. 36, Bnr. 72 - P. Fjeldaas

TILBYGG GARASJE

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse): Per Fjeldaas

Byggherre (navn, adresse): Per Fjeldaas
Fjellskrenten 13
1812 Askim

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Persbråtan	36	72		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
08.03.82	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegert	18.03.82	

Merknader

~~Vi har bosiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.~~

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted: Askim

Dato: 07.02.2005

Stempel/underskrift: ASKIM KOMMUNE BYGGESAK OG REGULERING

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sero & Stenersen Prokrm AS, Oslo 1.90

Utskriftsdato: 22.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 36/72//



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	969,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608283,04	**Øst**	623800,06	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608272,64	623795,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
2	6608275,01	623795,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,42	
3	6608273,5	623790,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,42	
4	6608300,28	623780,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,74	
5	6608307,39	623799,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,99	
6	6608311,43	623809,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,33	
7	6608281,28	623820,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,12	
8	6608273,66	623798,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,58	

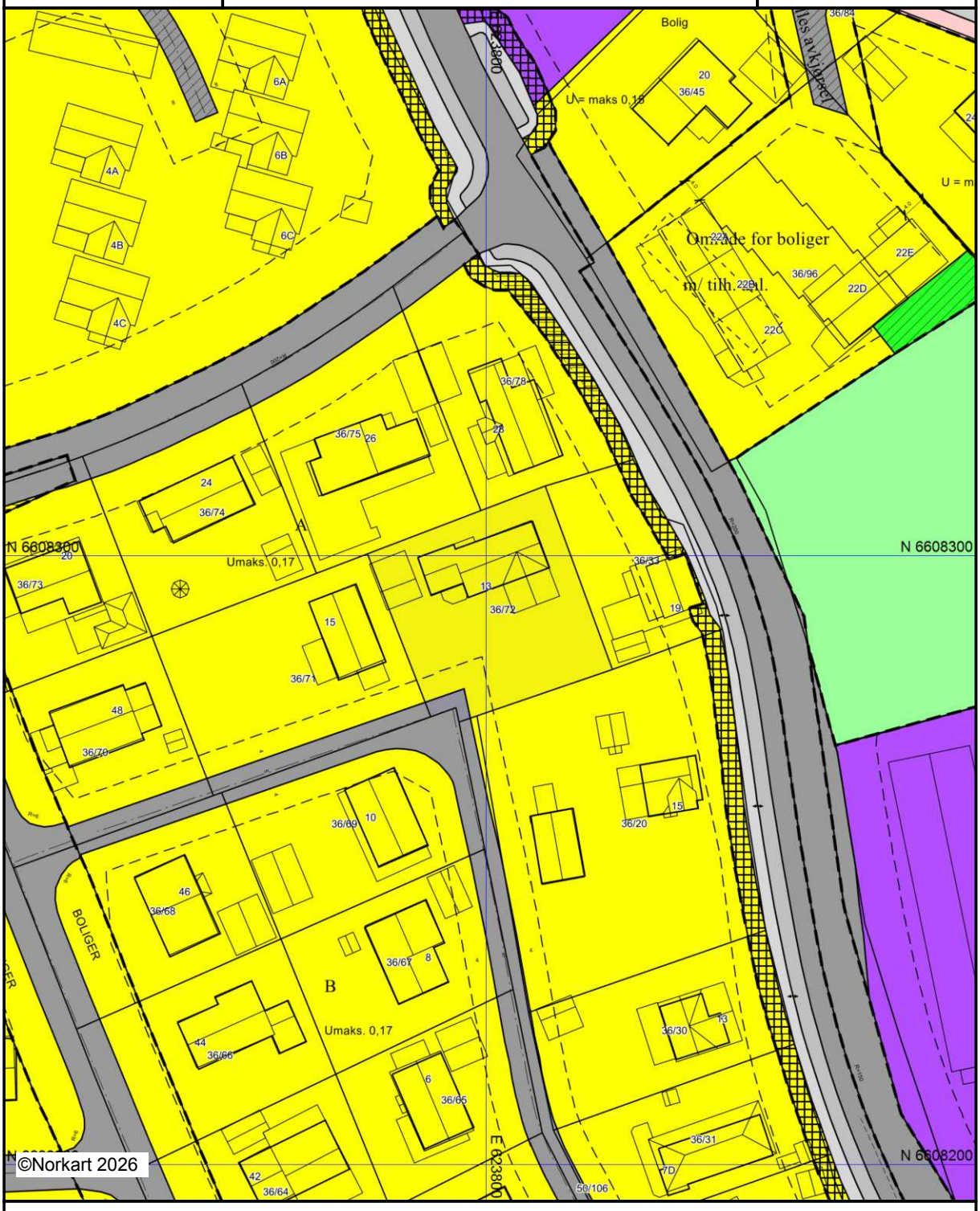
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/72
Adresse: Fjellskrenten 13
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for rekkefølgeområde
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Nærmere angitt idrettsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Per Fjeldaas

Byggherre (navn, adresse)
Per Fjeldaas
Fjellskrenten 13
1812 Askim

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Persbråtan	36	72		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
25.07.86	Tilbygg	Garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegert	26.08.86	—

Merknader

~~Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.~~

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Tilbygget er registrert tatt i bruk i desember 1986.

Underskrift

Sted: Askim

Dato: 07.02.2005

Stempel/underskrift: Wenche E. Rognstad
ASKIM KOMMUNE
BYGGESAK OG REGULERING

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K blankett 5120 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1.90

Fjellskrenten 13

Nabolaget Trippestad - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	7 min 5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	8 min 3.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	16 min 12.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trippestadåsen Linje 40, 41, 400	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

BARNEHAGER

Trippestadlia barnehage (1-5 år) 130 barn	9 min 0.7 km
Eid barnehage (1-5 år) 129 barn	12 min 1.1 km
Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 33 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsegården	20 min
Coop Extra Askim	5 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	5 min
Vitusapotek Askim	4 min
Askim Vinmonopol	6 min

SPORT

Korsgård stadion	10 min
Sørlia - balløkke	12 min
Family Sports Club Askim	5 min
Fitnesspoint Askim	5 min

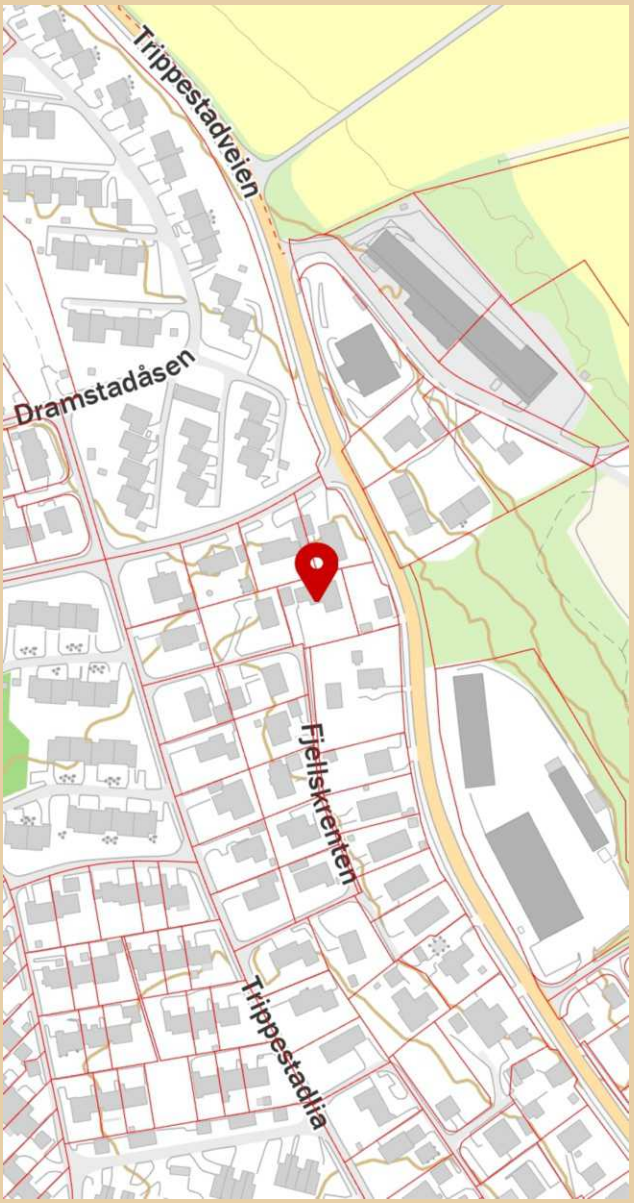
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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:
Fjellskrenten 13, 1812 Askim
Gnr. 36, Bnr. 72, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260064

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.
