PRIVATMEGLEREN

# TRØGSTADVEIEN 89

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegninger

Brukstillatelse/ferdigattest

Kart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Trøgstadveien 89

Nabolaget Haugtomt/Dramstad - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)<br>279 elever, 18 klasser | 11 min<br>1 km |
| Korsgård skole (1-7 kl.)<br>301 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Askimbyen skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 18 klasser | 4 min<br>2.4 km |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>638 elever, 32 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 7 min<br>3 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 16 min<br>12.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Trøgstadveien 74<br>Linje 40, 41, 400, 403 | 1 min<br>0.1 km |
| Askim stasjon<br>Linje R22 | 4 min<br>2.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 17 min |

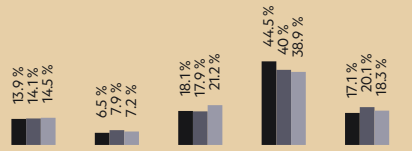
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Eid barnehage (1-5 år)<br>111 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Askim Solkollen barnehage (0-5 år)<br>31 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Trippestadlia barnehage (1-5 år)<br>110 barn | 15 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Korsegården | 17 min |
| Coop Extra Askim | 21 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Haugtomt/Dramstad | 1 167 | 516 |
| Askim | 14 866 | 6 893 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Eid skole - gymsal | 9 min |
| Sørlia - balløkke | 10 min |
| Family Sports Club Askim | 21 min |
| Fitnesspoint Askim | 4 min |

«Rolig, fredfyllt. Ligger sentralt men også på landet. Utrolig vakkert!»

— Sitat fra en lokalkjent

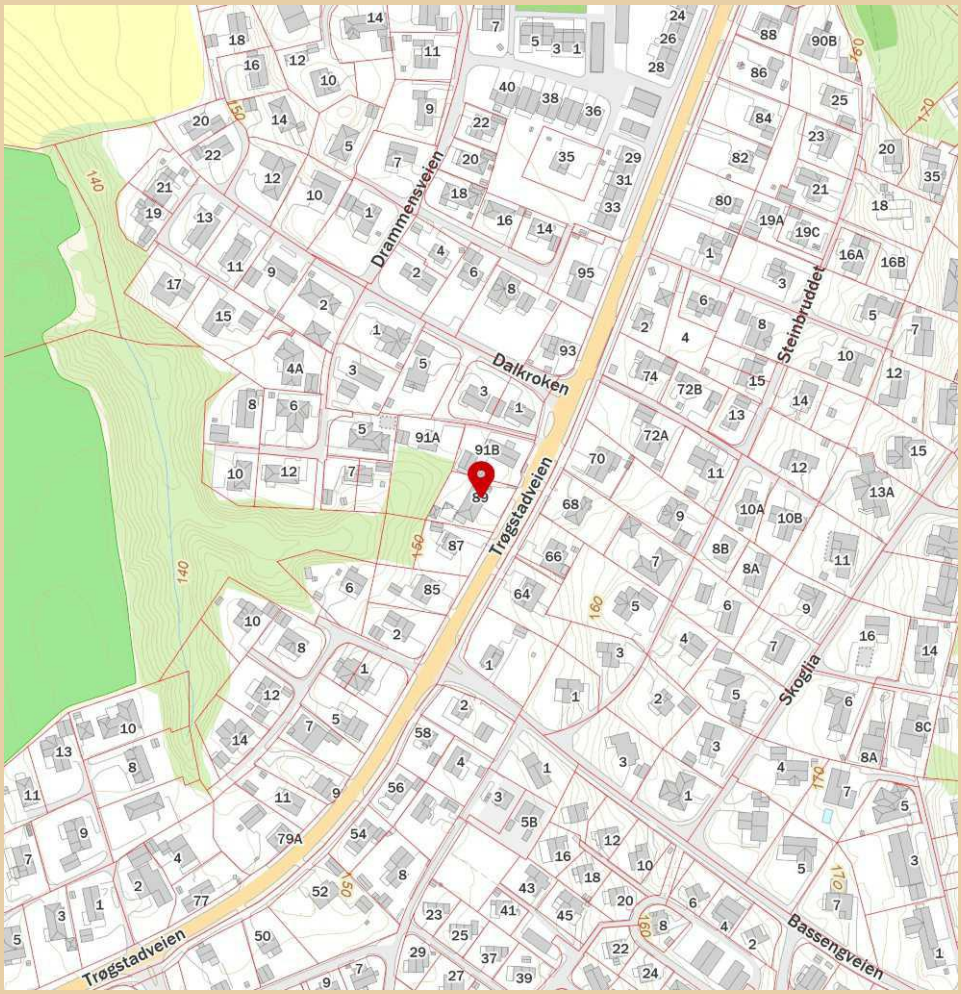
**Trafikk**
Lite trafikk 94/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100




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

# Trøgstadveien 89

Nabolaget Haugtomt/Dramstad - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)<br>279 elever, 18 klasser | 11 min<br>1 km |
| Korsgård skole (1-7 kl.)<br>301 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Askimbyen skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 18 klasser | 4 min<br>2.4 km |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>638 elever, 32 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 7 min<br>3 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 16 min<br>12.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Trøgstadveien 74<br>Linje 40, 41, 400, 403 | 1 min<br>0.1 km |
| Askim stasjon<br>Linje R22 | 4 min<br>2.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 17 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Eid barnehage (1-5 år)<br>111 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Askim Solkollen barnehage (0-5 år)<br>31 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Trippestadlia barnehage (1-5 år)<br>110 barn | 15 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Korsegården | 17 min |
| Coop Extra Askim | 21 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Askimtorget | 4 min |
| Vitusapotek Askim | 20 min |
| Askim Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Eid skole - gymsal | 9 min |
| Sørlia - balløkke | 10 min |
| Family Sports Club Askim | 21 min |
| Fitnesspoint Askim | 4 min |

«Rolig, fredfyllt. Ligger sentralt men også på landet. Utrolig vakkert!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Trafikk**
Lite trafikk 94/100

—

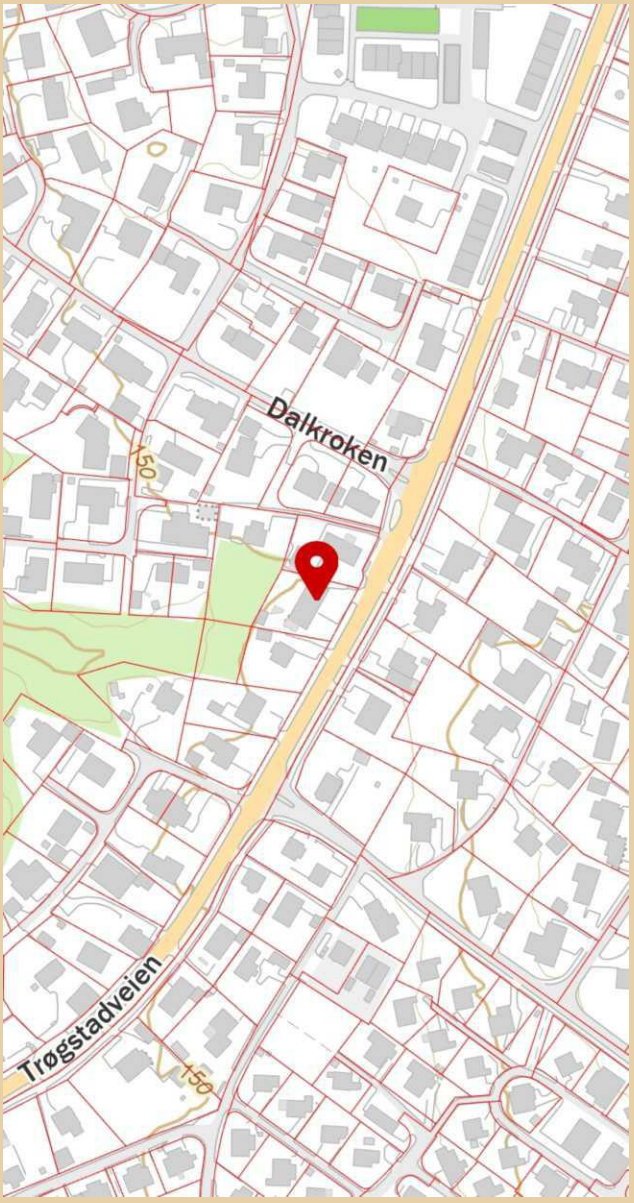
**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# Trøgstadveien 89

Nabolaget Haugtomt/Dramstad - vurdert av 50 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)<br>279 elever, 18 klasser | 11 min<br>1 km |
| Korsgård skole (1-7 kl.)<br>301 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Askimbyen skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 18 klasser | 4 min<br>2.4 km |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>638 elever, 32 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 7 min<br>3 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 16 min<br>12.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Trøgstadveien 74<br>Linje 40, 41, 400, 403 | 1 min<br>0.1 km |
| Askim stasjon<br>Linje R22 | 4 min<br>2.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 17 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Eid barnehage (1-5 år)<br>111 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Askim Solkollen barnehage (0-5 år)<br>31 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Trippestadlia barnehage (1-5 år)<br>110 barn | 15 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Korsegården | 17 min |
| Coop Extra Askim | 21 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 | 4 min |
| Vitusapotek Askim | 20 min |
| Askim Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Eid skole - gymsal | 9 min |
| Sørlia - balløkke | 10 min |
| Family Sports Club Askim | 21 min |
| Fitnesspoint Askim | 4 min |

«Rolig, fredfyllt. Ligger sentralt men også på landet. Utrolig vakkert!»

— Sitat fra en lokalkjent

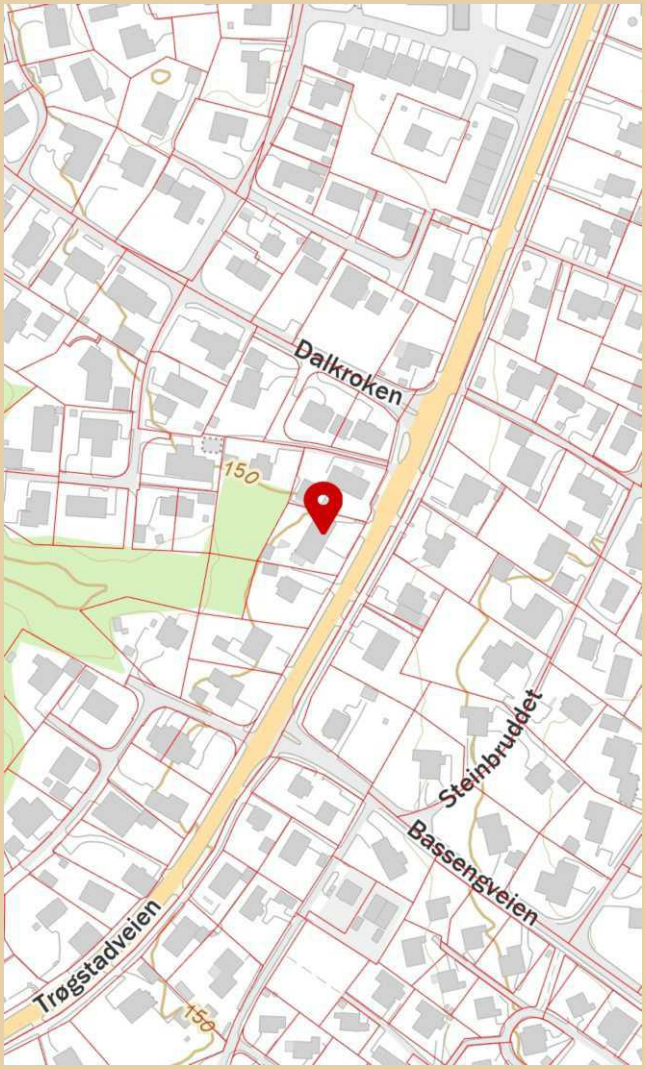
**Trafikk**
Lite trafikk 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

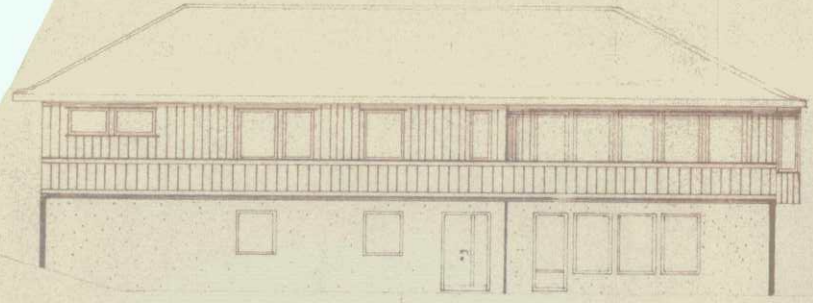
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

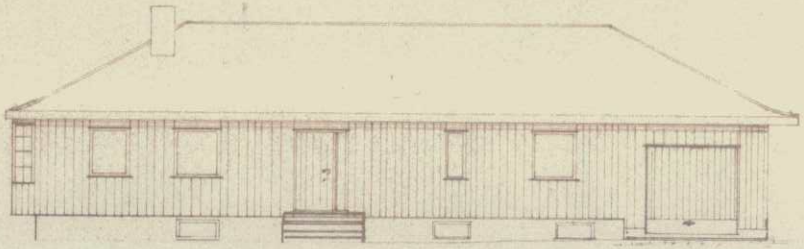
## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

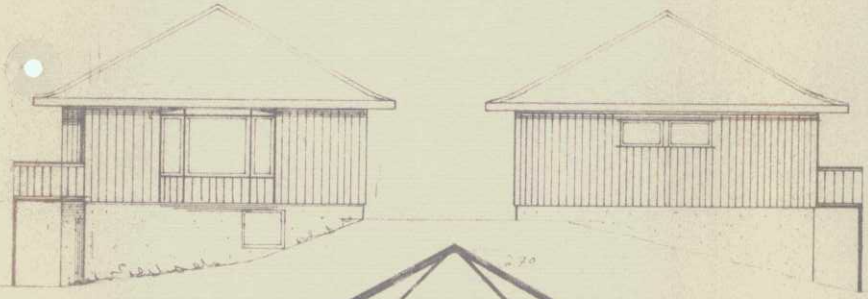
- Egen bil
- Gående

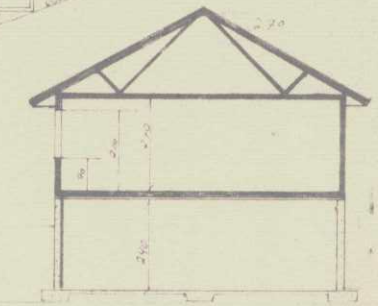


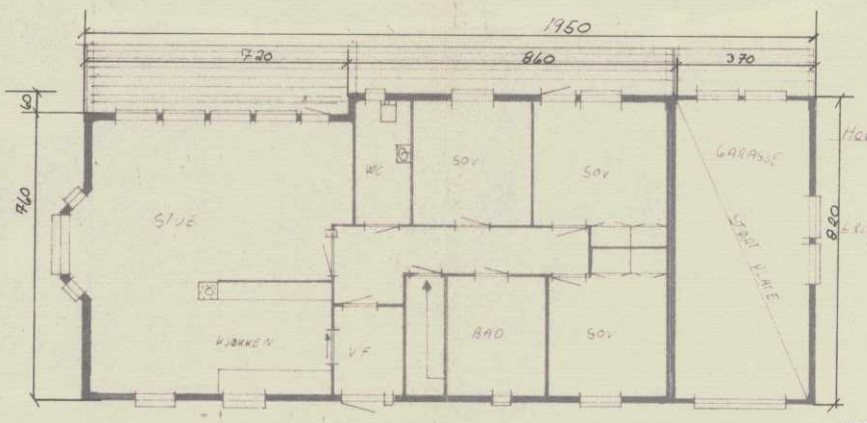

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





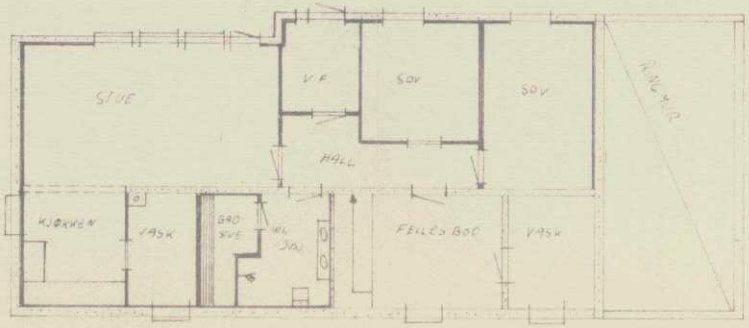





Hoveddel BRA = 133.4
BA = 119.5
Uteareal BRA = 88.3
BA = 88.3

BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Beh. 12.5.1986 Sak nr. 85




KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01160 | 12. MAI 86
ARKIV NR.: 511

**NORSKE HUS A/S** Borgergt. 11, 1750 Halden, Telefon: (031) 87 755

| | | |
|---|---|---|
| Cato Arnesen | 1800 ASKIM | TEGN. NR. |
| MÅL: 1:100 | | 207-1-86 |
| DATO: 12.02.86 | | |
| REV.: | | |

Hus-Nr./Vei-navn

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

# Tilstandsrapport

Enebolig
Trøgstadveien 89 , 1808 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 49, bnr. 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 129 m²**




**Befaringsdato:** 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1151 **PropCloud ref nr:** ZM9162

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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

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

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

# A Takst As



**Rapportansvarlig**


*Alexander Adriansen*

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031


Norsk takst

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på et plan med kjeller fra 1988, eneboligen er opprinnelig oppført som generasjonsbolig med nødvendige funksjoner i begge plan.
Det er integrert garasje på plan 1, med innredet underliggende areal i kjeller (Arealet er ikke måleverdig).
På befaringstidspunktet er deler av underetasjen benyttet som utleie leilighet og adskilt fra resterende bolig.
Tilhørende frittliggende bod av trekonstruksjoner fra 2007.
Innglasset balkong mot Sør/Vest og terrasse med Jacuzzi og utekjøkken mot Vest.

Boligen er modernisert i forskjellige tidsperioder, hovedsak i 2014/2015 for leilighet i underetasjen og perioden 2008-2013 for hovedetasjen.
Moderniseringen er all hovedsak utført av ufaglært eier i egenregi med bistand fra faglærte.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og påvist avvik.
Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Dagens krav til blant annet funksikring, isolasjon og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget. Spesielt bygninger eldre enn 30år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Følgende bygning er nå 38 år gammel og det kan ikke utelukkes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Byggemetode:
Støpt gulv av betong på stedlige masser.
Grunnmur av Leca, delvis under terreng. Utvendig pusset overflate og pusset og malt innvendig. Deler av kjellerveggene er foret ut med trekonstruksjon.
Etasjeskiller av trevirke
Tradisjonelle yttervegger av isolert bindingsverk, med utvendig overflatebehandlet trepanel.
Walm tak konstruksjon med prefabrikerte takstoler av trevirke, undertak av opprinnelig sutak, senere belagt med forenklet undertak
Taktekking av betongtakstein og takrenner samt nedløp av overflatebehandlet stål.
Vinduer og balkongdører med karm og ramme av trevirke med 2 og 3-lags glass fra perioden 2010-2012 i første etasje, vinduer og balkongdører med karm og ramme av trevirke med 2-lags glass fra byggeåret i underetasje.
Malt garasjeport av trevirke.

## Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Taket er valmet, med W-takstoler i tre og undertak av duk. Det er kaldtloft.
Adkomst via luftstrapp på soverom, loftet er visuelt besiktet fra gangbart areal.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Opprinnelig sutakplater for byggeåret ligger under nyere undertak av duk, følgende til orientering.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 3-lags og 2-lags glass.
Vinduer er skiftet i perioden 2010-2012.

Enkelte vinduer på fasade mot Vest mangler utvendig ventildeksel i karm, følgende til orientering.
Kjellervinduene er malte og har 2-lags glass.
På befaringstidspunktet var det pågående arbeider med utskiftning av vinduer til trapperom og etablering av lysgrav, følgende til orientering.
Hovedytterdøren er malt.
Balkongdøren på soverommet er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Innglasset balkong har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Bodens ytterdør er i treverk.
Leiligheten har malt hovedytterdør, med glass sidefelt.
Døren fremstår fra byggeåret, følgende legges til grunn for vurderingen.
Balkongdøren i leiligheten er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er innglasset balkong mot Vest og Sør.
Bjelkelaget og vegger er isolert i følge eier og det er lagt laminat med varmefolie.
Deler av innglassingen med 2-lags isolerglass ruter, resterende med enkelt sikkerhetsglass.
Det er utvendige screens på vinduer.
Takoverbygg med kanalplasttak.
Oppført i perioden 2017/2019 i følge eier.
Balkongen er målt til 33m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig balkong mot Vest, anlagt på understøttet konstruksjon av trevirke.
Bjelker av trevirke med spalte lagt terrassebord og tilhørende

# Beskrivelse av eiendommen

rekkverk.
Adkomst fra soverom og innglasset balkong.
Det er mindre pågående arbeider på befaringstidspunktet, ved utskiftning av terrassebord.
Balkongen er målt til 11m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Adkomst fra Innglasset balkong og terreng.
Det er bjelker av trevirke anlagt på søyle fundamenter, spalte lagt terrassebord og tilhørende rekkverk.
Nedfelt Jacuzzi i konstruksjonen, fundamentert på gulv på grunn av betong.
Plassbygdt utekjøkken med takoverbygg, nedfelt servant med sommervann og egen varmtvannsbereder plassert under konstruksjonen, det gjøres oppmerksom på viktigheten av drenering av bereder før vinterperioden, da følgende ikke er montert i oppvarmet areal.
Terrassen er målt til 53m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er helle areal på terreng til uteoppholdsareal for leiligheten.
Helle arealet bærer preg av naturlig elde og slitasje og har behov for vedlikehold, følgende til orientering.
Helle areal er målt til ca 30m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.
Det er utvendig trapp av trevirke, inntrinn fylt med grus/masser.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med parkett, laminat, flis og belegg.
Innvendige overflater fra varierende tidsperioder som følge av modernisering.. Overflatene består i hovedsak av malte panelplater på vegg, parkett/laminat på gulv og malt panel i himling.

1.Etg:
Entrè - 3,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjøkken - 18m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue - 28m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Gang - 7,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Walk in Gard - 2,1m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Toalettrom - 2,1m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom 1 - 8,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom 2 -12,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom 3 - 9,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad -5,8m² - Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling.
Garasje - 25m² (BRA-e) - Behandlet betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.

Kjeller, tilhørende Hovedboenhet:
Trapperom -11m² - Flis på gulv, malt mur/tapet på vegg og malt panel i himling.

Rom under Garasje, BRA-e:
Bod - 23m² (ALH) - Laminat på gulv, malt panel/plater på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling.

Kjeller, utleieleilighet, BRA-e:
Entrè -3,4m² - Flis på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Gang -6,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 8,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 11m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Bad - 4m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling
Badstue -2,5m² - Trelemmer over gulv av betong, panel på vegg og panel i himling.
Stue/kjøkken -33m² - Flis på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom - 4,3m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv med flisoverflate, luft-luft varmepumpe og ildsted i 1.Etg.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Det er lokale høyde forskjell mellom rom som følge av modernisering over tid.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det ble registrert mindre lokale ujevnheter, under 5mm, følgende til orientering.

Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen er oppført i 1988, før krav til radonsikring ble innført. Det er ikke kjent om det er utført radonsikring eller hvilke radonforebyggende tiltak som eventuelt er etablert.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon
Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn i Stue 1.Etg
Det er montert vifte for forbedret avtrekk på pipe utvendig, følgende til orientering.
Tilsyn utført i 2013 og Feiing i 2021 i følge mottatte dokumenter.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat, fliser og belegg. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt

Det er lakkert tretrapp.
Det er formpressede innerdører i 1.Etg
Skyvedørskarm til kjøkken, dørblad er ikke montert, følgende til orientering.
Det er formpressede innerdører.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er modernisert i 2008 i følge eier.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med flis og himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt gulv mot sluk. Nedsenk under dusjkabinett.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Oppkant på 40mm ved dør, topp membran er ikke mulig å påvise uten bygningsmessige inngrep.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra trapperom mot våtsone dusj, og måleresultatet var 7,1%

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrom modernisert i 2014, i følge eier.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og det er jevnt fall til sluk.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet grenser mot innforet vegger av leca.
Fuktsøk er utført i våtsoner, uten indikasjoner på forhøyet fuktnivåer på befaringstidspunktet.

Våtrom › Kjeller › Bad 2
Våtrom fra byggeåret, eier har modernisert vegger i nyere tid.
Gulv og tettesjikt på gulv fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Det er påvist motfall til sluk på deler av gulvet.
Vanntett sjikt er ukjent på gulv og vegg.
Manglende tilkomst til sluk som følge av dusjkabinett, toalettet er i veien for flytting av kabinett.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er dermed ikke målt.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, rommet grenser mot badstu, vaskerom og grunnmur.
Hulltaking i våtsoner er ikke gjennomførbart.
Fuktsøk er utført i våtsoner, uten indikasjoner på forhøyet fuktnivåer på befaringstidspunktet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er malte tapetserte plater på vegg og malt himling.
Gulvet har vinylbelegg, ingen varmekilde og er tilnærmet flatt mot sluk.
Begrenset målbart fallforhold som følge av inventar i rommet.
Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent på vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, våtrommet grenser mot badstu, bad og yttervegg.
Ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i våtsoner på befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Hvitevarer av nyere dato.
Det er ikke montert komfyrvakt, følgende til orientering.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Det er ikke montert komfyrvakt, følgende til orientering.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › Etasje › Toalettrom
Toalettrom
Det er laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Oppvarming via elektrisk panelovn på vegg.
Det er gulvstående toalett og servant på vegg i rommet.
Det er avtrekk i rommet via avtrekksenhet plassert på loft.
Forsert ventilering via åpnings bart vindu.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Badstue
Det er badstue.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) på innvendige vannledninger.
Nyere rør i rør for bad 1.etg og bad i kjeller.
Rørfordeler skap plassert i vegg med overløp til våtrom.
Hovedstoppekran plassert i vegg tilhørende bad i kjeller, ikke funksjonstestet.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, toalettrom og sporadisk fra kjøkken.
Tilluft via ventiler i vinduskarm.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank, av nyere dato.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeåret med oppgraderinger i senere tid som følge av moderniseringer.
Det er sikringsskap med jordfeil automater i begge etasjer, oppgradert henholdsvis i 2014 og 2017.
63Amp hovedsikring.
El-tilsyn er utført i 2026

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 1988.
Dreneringen er fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Terrassen har grunnmur i lettklinkerblokker og søylefundamenter.
Deler av terrassen er fundamentert på søyler til grunn og søyler på støpt plate på mark.
Bolig med sokkeletasje beliggende i i skrånende tomt, med to nivåer på terrenget med oppfylte masser mot Øst (Gårdsplass).
Terrenget fallet svakt mot Vest på boligens bakside.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass, arealer med belegningsstein og plen.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på utvendige arealer.
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1988 og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1988 og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for boligen fra byggeåret, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig toalettrom er delt i 2, med walk in garderode i forkant
- Rom under garasje i kjeller er innredet, arealet fremkommer ikke av opprinnelige byggeanmeldte tegninger og er omsøkt som Bod/Tilleggsareal i 1993. Takhøyden er målt til under 1,9m og oppgitt i arealoppstillingen som ALH, det er etablert våtrom og kjøkken i arealet meg egen inngang.
- Boligen er opprinnelig oppført som en generasjonsbolig med nødvendige funksjoner på begge plan, opprinnelig gjennomgang med dør i trapperom er tettet.

Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1988 og ferdigattest for innglassing av veranda.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

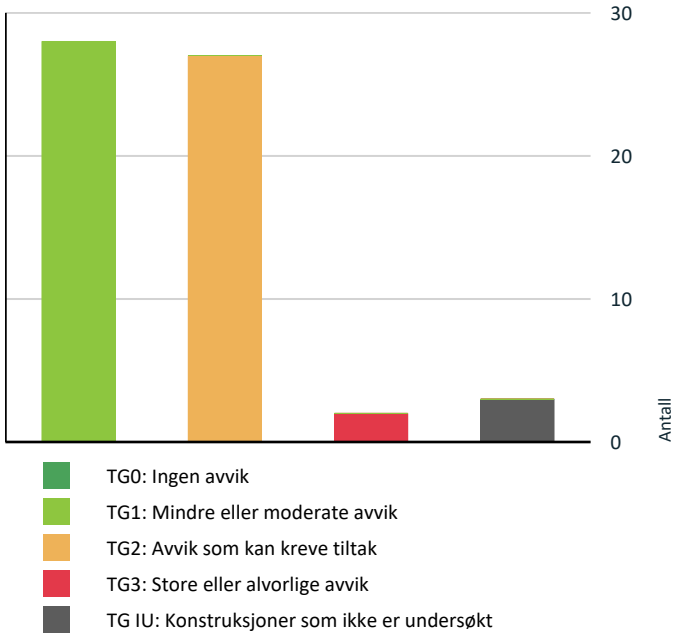
**Bod**

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for boden.

# Sammendrag av boligens tilstand

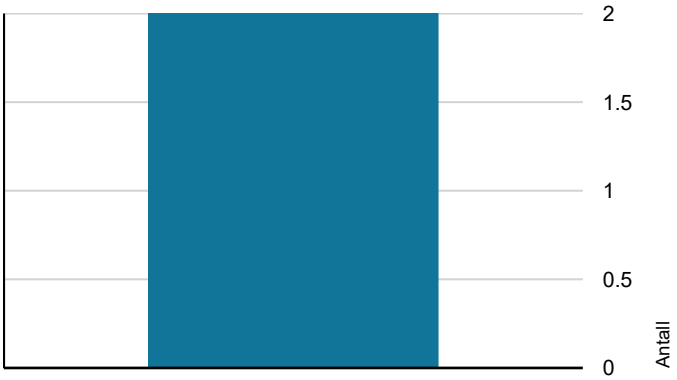
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør Innglasset Balkong** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - leilighet** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør leilighet** Gå til side
- **Utvendig > Balkong mot Vest** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører 1.Etg** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Terrasse** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger. | |
| ⚠ | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.<br>På befaringstidspunktet er boligen avskilt som to separate boenheter, det er ikke påvist tilfredsstillende branncelleinndeling. | |
| ⚠ | Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. | |

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

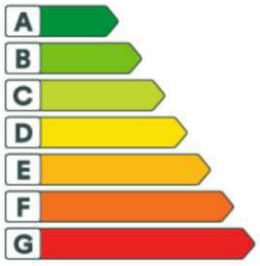
Boligen får energimerke Grønn C på bakgrunn av byggeår fra 1988, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.

## 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**
1988

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er valmet, med W-takstoler i tre og undertak av duk. Det er kaldtloft.
Adkomst via luftstrapp på soverom, loftet er visuelt besiktet fra gangbart areal.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen. Opprinnelig sutakplater for byggeåret ligger under nyere undertak av duk, følgende til orientering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved raft i enkelte fakk.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Det er påvist påbegynnende svertesopp på sutak

**Konsekvens/tiltak**

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Følgende antas å være fra før yttertaket ble modernisert, og må sees i sammenheng med begrenset lufting i enkelte fakk ved raft. Det anbefales jevnlig tilsyn, ved videre utvikling må det påberegnes større tiltak.



Bilde viser begrenset lufting i raft.

# Tilstandsrapport



Bilde viser manglende isolering av luftekanal for avløp.



Bilde viser svertesopp på undertak.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

## TG 1 Vinduer 1.Etg

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med 3-lags og 2-lags glass.
Vinduer er skiftet i perioden 2010-2012.

Enkelte vinduer på fasade mot Vest mangler utvendig ventildeksel i karm, følgende til orientering.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer kjeller

**Beskrivelse**

Kjellervinduene er malte og har 2-lags glass.
På befaringstidspunktet var det pågående arbeider med utskiftning av vinduer til trapperom og etablering av lysgrav, følgende til orientering.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Bilde viser innvendig kondens på soverom.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdøren er malt.

## TG 1 Balkongdør Soverom

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Heve skyvedør

**Beskrivelse**

Det er skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Egenerklæring

## TG 2 Balkongdør Innglasset Balkong

**Beskrivelse**

Innglasset balkong har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ytterdører - Bod Kjeller

**Beskrivelse**

Bodens ytterdør er i treverk.

## TG 2 Ytterdører - leilighet

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt hovedytterdør, med glass sidefelt.
Døren fremstår fra byggeåret, følgende legges til grunn for vurderingen.

**Vurdering av avvik:**

• Isolerglassruter er eldre enn 35 år

**Konsekvens/tiltak**

• Isolerglassruter bør vurderes for utskifting, da alder over 35 år øker risikoen for punktering, redusert isolasjonsevne og varmetap. Dette kan medføre økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 2 Balkongdør leilighet

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Isolerglassruter er eldre enn 35 år

**Konsekvens/tiltak**

• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da de har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kan medføre varmetap og økte oppvarmingskostnader.

• Det anbefales at terrassedøren vurderes med hensyn til alder og forventet gjenværende brukstid. Terrassedøren bør skiftes i sin helhet til en moderne dør med tilfredsstillende isolasjonsevne og tetthet. Ved utskifting bør også innsettingsdetaljer og tetting mot omkringliggende konstruksjon kontrolleres.

## TG 1 Innglasset Balkong

**Beskrivelse**

Det er innglasset balkong mot Vest og Sør.
Bjelkelaget og vegger er isolert i følge eier og det er lagt laminat med varmefolie.
Deler av innglassingen med 2-lags isolerglass ruter, resterende med enkelt sikkerhetsglass.
Det er utvendige screens på vinduer.
Takoverbygg med kanalplasttak.

Oppført i perioden 2017/2019 i følge eier.
Balkongen er målt til 33m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## TG 2 Balkong mot Vest

**Beskrivelse**

Det er utvendig balkong mot Vest, anlagt på understøttet konstruksjon av trevirke.
Bjelker av trevirke med spalte lagt terrassebord og tilhørende rekkverk.
Adkomst fra soverom og innglasset balkong.
Det er mindre pågående arbeider på befaringstidspunktet, ved utskiftning av terrassebord.

Balkongen er målt til 11m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist loddeavvik på understøttelse/søyler for balkong og påbegynnende værslitasje på søyler.

**Konsekvens/tiltak**

• Loddeavvik på understøttelse og værslitasje på søyler bør utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre videre forringelse. Det må påberegnes utskiftning av søyler.
Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert stabilitet og økt risiko for skader på konstruksjonen.



Bilde viser understøttelse av søyler for balkong.

## TG 1 Terrasse

**Beskrivelse**

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Adkomst fra Innglasset balkong og terreng.
Det er bjelker av trevirke anlagt på søyle fundamenter, spalte lagt terrassebord og tilhørende rekkverk.
Nedfelt Jacuzzi i konstruksjonen, fundamentert på gulv på grunn av betong.
Plassbygdt utekjøkken med takoverbygg, nedfelt servant med sommervann og egen varmtvannsbereder plassert under konstruksjonen, det gjøres oppmerksom på viktigheten av drenering av bereder før vinterperioden, da følgende ikke er montert i oppvarmet areal.
Terrassen er målt til 53m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## TG 1 Helleareal på terreng

**Beskrivelse**

Det er helle areal på terreng til uteoppholdsareal for leiligheten.

Helle arealet bærer preg av naturlig elde og slitasje og har behov for vedlikehold, følgende til orientering.
Helle areal er målt til ca 30m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er utvendig trapp av trevirke, inntrinn fylt med grus/masser.

**Vurdering av avvik:**

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

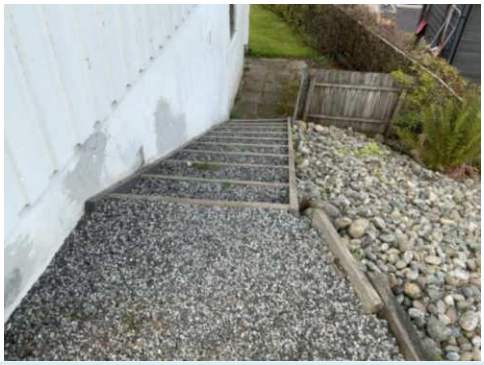
**Konsekvens/tiltak**

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.



# INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv er utført med parkett, laminat, flis og belegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist symptom på setninger i Bad 1.Etg

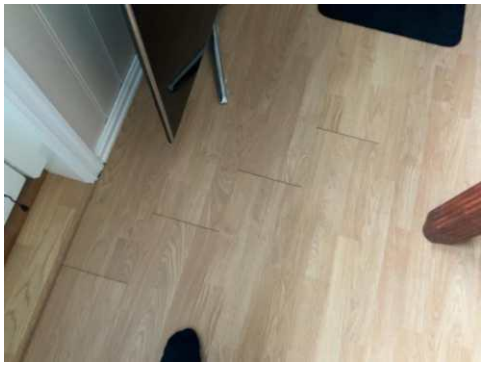
• Det er registrert åpninger i skjøtene mellom laminatbordene på gulvet i soverommet. Laminaten har stedvis gått fra hverandre i skjøtene, med synlige gliper.

**Konsekvens/tiltak**

• Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser.
Påviste avvik må sees i sammenheng med Bad 1.etg og Grunnmur og Fundamenter

• Forholdet bør utbedres for å hindre videre utvikling og skade på skjøtene



Bilde viser laminat på Soverom i 1.Etg

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder som følge av modernisering.. Overflatene består i hovedsak av malte panelplater på vegg, parkett/laminat på gulv og malt panel i himling.

1.Etg:
Entrè - 3,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Kjøkken - 18m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Stue - 28m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Gang - 7,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Walk in Gard - 2,1m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Toalettrom - 2,1m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom 1 - 8,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom 2 -12,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom 3 - 9,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad -5,8m² - Flis på gulv, flis på vegg og panel i himling.
Garasje - 25m² (BRA-e) - Behandlet betong på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.

Kjeller, tilhørende Hovedboenhet:
Trapperom -11m² - Flis på gulv, malt mur/tapet på vegg og malt panel i himling.

Rom under Garasje, BRA-e:
Bod - 23m² (ALH) - Laminat på gulv, malt panel/plater på vegg og malte plater i himling.
Bad - 4m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling.

Kjeller, utleieleilighet, BRA-e:
Entrè -3,4m² - Flis på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.
Gang -6,5m² - Flis på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 8,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 11m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Bad - 4m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling
Badstue -2,5m² - Trelemmer over gulv av betong, panel på vegg og panel i himling.
Stue/kjøkken -33m² - Flis på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom - 4,3m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske varmekabler i gulv med flisoverflate, luft-luft varmepumpe og ildsted i 1.Etg.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Det er lokale høyde forskjell mellom rom som følge av modernisering over tid.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det ble registrert mindre lokale ujevnheter, under 5mm, følgende til orientering.

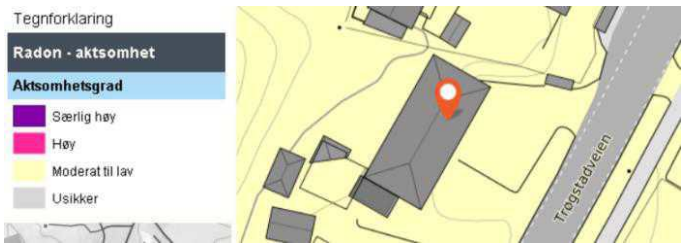
**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er målt 60mm høydeforskjell mellom Gang-Bad, som følge av modernisering.
Ingen tiltak anses å være nødvendig.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, anbefales det at høydeforskjellen vurderes.

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført undersøkelser av radon forekomst i forbindelse med rapporten. Boligen er oppført i 1988, før krav til radonsikring ble innført.
Det er ikke kjent om det er utført radonsikring eller hvilke radonforebyggende tiltak som eventuelt er etablert.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon
Radonmålinger er foretatt av eier, ca 20% av måletiden er utenfor vintersesongen, årsmiddelverdi er ikke angitt.
Det anbefales nye radonmålinger innenfor vintersesongen.




## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn i Stue 1.Etg
Det er montert vifte for forbedret avtrekk på pipe utvendig, følgende til orientering.
Tilsyn utført i 2013 og Feiing i 2021 i følge mottatte dokumenter.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng
Gulvet har laminat, fliser og belegg. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt

**Vurdering av avvik:**

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig, aktuelle utforede vegger mot grunnmur består av våtrom og tekniske føringer for kjøkken, hulltaking lar seg ikke gjennomføre.
Det er benyttet fuktsøk med fuktindikator på åpen mur i Trapperom.

• Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss), på åpen mur i Trapperom mot Øst (Gårdsplass).
Følgende må sees i sammenheng med Grunnmur og Fundamenter

• Det er påvist indikasjoner på forhøyet fuktnivå på åpen mur i Kjeller

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare omfang og årsak. Tiltak som forbedret drenering, reduksjon av jordtrykk eller konstruktive utbedringer bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til det forhøyede fuktnivået, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre utvikling av fuktskader.
Påvist avvik må sees i sammenheng med pkt om Fuktsikring og Drenering.



Bilde viser bruk av fuktindikator på åpen mur i kjeller mot Øst.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er lakkert tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører 1.Etg

**Beskrivelse**

Det er formpressede innerdører i 1.Etg
Skyvedørskarm til kjøkken, dørblad er ikke montert, følgende til orientering.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Dør til toalettrom tar i gulv, dør til trapperom tar i gulv, dør til soverom tar i terskel og dør sov tar i terskel
Det anbefales å justere dørene.

## TG 2 Innvendige dører kjeller

**Beskrivelse**

Det er formpressede innerdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Dør til soverom og stue tar i karm, det anbefales å justere dørene.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skjeggkre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

# VÅTROM

## ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er modernisert i 2008 i følge eier.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

## ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med flis og himling med panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen, ved dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
• Eier opplyser om det tiligere dusjet rett på flis, det ble montert dusjkabinett når sprekker på vegg og gulv ble oppdaget. Påviste avvik må sees i sammenheng med underliggende riss i grunnmur.
Det anbefales jevnlig kontroll av riss/sprekker, ved yttligere utvikling må det påberegnes større tiltak.
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og tilnærmet flatt gulv mot sluk. Nedsenk under dusjkabinett.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• 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.

• Påvist sprekte fliser må sees i sammenheng med avvik på grunnmur. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Utett membran kan medføre at lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen og medfører skjulte skader.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Oppkant på 40mm ved dør, topp membran er ikke mulig å påvise uten bygningsmessige inngrep.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales, ved demontering av terskel for å avdekke topp membran.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra trapperom mot våtsone dusj, og måleresultatet var 7,1%

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrom modernisert i 2014, i følge eier.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og det er jevnt fall til sluk.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Baderomspanel er eldre enn 10 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon, Tilluft etableres via ventil i vinduskarm, det var pågående arbeider på befaringstidspunktet ved utskiftning av vindu.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet grenser mot innforet vegger av leca.
Fuktsøk er utført i våtsoner, uten indikasjoner på forhøyet fuktnivåer på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

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

KJELLER > BAD 2

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra byggeåret, eier har modernisert vegger i nyere tid.
Gulv og tettesjikt på gulv fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport

TG3 gis på bakgrunn av standardens alderskriterier for fastsetting av tilstands grad for våtrom etablert før år 2000.
Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

KJELLER > BAD 2

### Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

KJELLER > BAD 2

### Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.
Det er påvist motfall til sluk på deler av gulvet.

KJELLER > BAD 2

### Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntett sjikt er ukjent på gulv og vegg.
Manglende tilkomst til sluk som følge av dusjkabinett, toalettet er i veien for flytting av kabinett.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er dermed ikke målt.

KJELLER > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD 2

### Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, rommet grenser mot badstu, vaskerom og grunnmur.
Hulltaking i våtsoner er ikke gjennomførbart.
Fuktsøk er utført i våtsoner, uten indikasjoner på forhøyet fuktnivåer på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

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

KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeåret
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

Rommet fungerer med dagens bruks belastning, endret bruksmønster kan påvirke rommets funksjonalitet og levetid.
Det er større risiko for lekkasjer og skjulte skader på eldre våtrom, modernisering anbefales på et generelt grunnlagt vurdert mot alder.
TG3 gis på bakgrunn av standardens alderskriterier for fastsetting av tilstands grad for våtrom etablert før år 2000.
Kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

KJELLER > VASKEROM

### Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er malte tapetserte plater på vegg og malt himling.

KJELLER > VASKEROM

### Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg, ingen varmekilde og er tilnærmet flatt mot sluk.
Begrenset målbart fallforhold som følge av inventar i rommet.

KJELLER > VASKEROM

### Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og det mangler vanntett sjikt eller vanntett sjikt er ukjent på vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

KJELLER > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

### Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, våtrommet grenser mot badstu, bad og yttervegg.
Ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i våtsoner på befaringstidspunktet.

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

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Hvitevarer av nyere dato.
Det er ikke montert komfyrvakt, følgende til orientering.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Det er ikke montert komfyrvakt, følgende til orientering.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

## TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalettrom
Det er laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Oppvarming via elektrisk panelovn på vegg.

ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**
Det er gulvstående toalett og servant på vegg i rommet.

ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er avtrekk i rommet via avtrekksenhet plassert på loft.
Forsert ventilering via åpnings bart vindu.

## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Det er badstue.

KJELLER > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Det er badstue.

**Vurdering av avvik:**
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse) på innvendige vannledninger.
Nyere rør i rør for bad 1.etg og bad i kjeller.
Rørfordeler skap plassert i vegg med overløp til våtrom.
Hovedstoppekran plassert i vegg tilhørende bad i kjeller, ikke funksjonstestet.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

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

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, toalettrom og sporadisk fra kjøkken.
Tilluft via ventiler i vinduskarm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på rom i Kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Avviket må sees i sammenheng med påvist kondens på innvendige vinduer.

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

**Beskrivelse**
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er ikke direkte koplet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank - Leilighet

**Beskrivelse**
Det er ca. 200 liters varmtvannstank, av nyere dato.

### 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**
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeåret med oppgraderinger i senere tid som følge av moderniseringer.
Det er sikringsskap med jordfeil automater i begge etasjer, oppgradert henholdsvis i 2014 og 2017.
63Amp hovedsikring.
El-tilsyn er utført i 2026

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.

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
På befaringstidspunktet er boligen avskilt som to separate boenheter, det er ikke påvist tilfredsstillende branncelleinndeling.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 1988.
Dreneringen er fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, ved bruk av fuktindikator på åpen mur i trapperom.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert horisontalriss på åpen mur i trapperom, som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

**Konsekvens/tiltak**

• Eier opplyser om uvisst tidspunkt for oppsprekking, som følge av aktuelt vegg har vært møblert.
Det er målt ca 13mm lokal skjevhet grunnmur, horisontalriss skyldes med stor sannsynlighet stor lokal utvendig belastning ved grunnmur.
Følgende må sees i sammenheng med påviste avvik på våtrom i 1.etg.
Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering (RIB) og gjennomføre eventuelt nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen.
Ved videre utvikling av skaden, er det fare for yttligere setninger og skadeutvikling av våtrom i 1.etg



Bilde viser aktuell horisontal sprekk i Trapperom.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter - Terrasse

**Beskrivelse**

Terrassen har grunnmur i lettklinkerblokker og søylefundamenter.
Deler av terrassen er fundamentert på søyler til grunn og søyler på støpt plate på mark.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

• Påviste sprekkdannelser skyldes i stor sannsynlighet lokal belastning ved plassbygdt utekjøkken på terrassen.
Det anbefales lokal utbedring av sprekker for å redusere fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skaden.
Jevnlig kontroll av konstruksjonen anbefales, dersom sprekkdannelser utvikler seg yttligere over tid må det påberegnes større tiltak ved refundamentering eventuelt reduksjon av lokal belastning.

# Tilstandsrapport



Bilde viser vertikal sprekker på grunnmur.



Bilde viser tilnærmet flatt terreng i gårdsplass.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Bolig med sokkeletasje beliggende i i skrånende tomt, med to nivåer på terrenget med oppfylte masser mot Øst (Gårdsplass).
Terrenget fallet svakt mot Vest på boligens bakside.
Terrengoverflatene består av gruset gårdsplass, arealer med belegningsstein og plen.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann på utvendige arealer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren for boligens fasade mot Øst og Vest.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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.



Bilde viser tilnærmet flatt terreng mot Vest

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

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1988 og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1988 og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eier opplyser om tidligere tilbakeslag fra sluk i vaskerom i kjeller, ved større nedbørsmengder, jf. Egenerklæring.

• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre tilbakeslag fra sluk i vaskerom, for eksempel ved å installere tilbakeslagsventil eller forbedre avløpssystemet.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader og fuktskader i kjeller ved kraftig nedbør.

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

# Tilstandsrapport

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

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
På befaringstidspunktet er boligen avskilt som to separate boenheter, det er ikke påvist tilfredsstillende branncelleinndeling.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**
Bod/Oppbevaring

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Bod
Frittliggende bod fundamentert på stedlige masser. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med gulvbord av trevirke.
Yttervegger utført som tradisjonelt bindingsverk av trevirke, med utvendig liggende overflatebehandlet trekledning.
Takkonstruksjon utført som valmtak med prefabrikkerte takstoler av trevirke.
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført av overflatebehandlet stål.
Boden er innvendig delt i to rom, med plassbygde labankdører av trevirke til hvert rom.

Takrennen på baksiden av boden er ikke komplett, følgende til orientering.

Det er ikke påvist hvor eiendomsgrensen går ved utvendig platting.
Plattingen er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen eller nærmere vurdert.

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

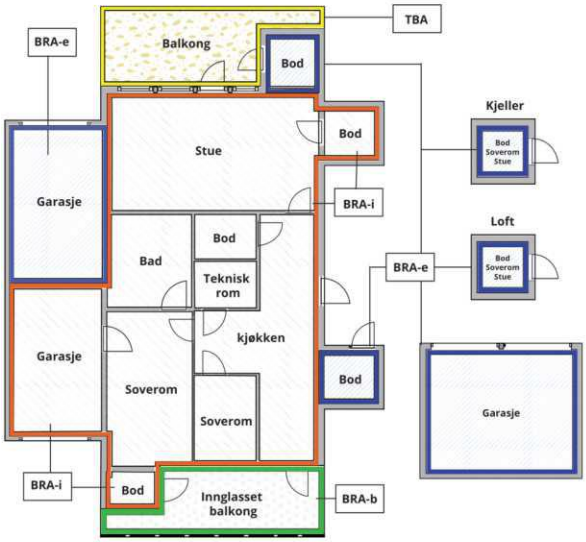
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | 118 | 25 | 33 | 176 | 64 | | 176 |
| Kjeller | 11 | 107 | | 118 | 30 | 23 | 141 |
| **SUM** | **129** | **132** | **33** | | **94** | **23** | **317** |
| **SUM BRA** | **294** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Kjøkken, stue, entré, gang, walk-in closet, toalettrom, trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 | Garasje | Innglasset balkong |
| Kjeller | Trapperom | Bod, bad, entré, gang, soverom, soverom 2, bad 2, badstue, stue/kjøkken, vaskerom | |

**Kommentar**

Bod under garasje er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde, følgende areal er oppgitt under ALH
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for boligen fra byggeåret, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig toalettrom er delt i 2, med walk in garderode i forkant
- Rom under garasje i kjeller er innredet, arealet fremkommer ikke av opprinnelige byggeanmeldte tegninger og er omsøkt som Bod/Tilleggsareal i 1993. Takhøyden er målt til under 1,9m og oppgitt i arealoppstillingen som ALH, det er etablert våtrom og kjøkken i arealet meg egen inngang.
- Boligen er opprinnelig oppført som en generasjonsbolig med nødvendige funksjoner på begge plan, opprinnelig gjennomgang med dør i trapperom er tettet.

Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1988 og ferdigattest for innglassing av veranda.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Arealet omsøkt som Bod under garasje er innredet som hybel.
Gjennomgang mellom boenhetene er tettet, det er ikke påvist tilfredsstillende branncelle begrensede konstruksjoner mellom boenhetene.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boden, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for boden.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.9.2026 | Alexander Adriansen | Takstingeniør |
| | Vegard Engh | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 49 | 21 | | 0 | 1039.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Trøgstadveien 89

**Hjemmelshaver**
Engh Anne Marit, Engh Vegard

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende i Askim, Indre Østfold Kommune.

**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, reguleringsplan fra 1987. Plan Id 012419870007

**Om tomten**

Lett skrånende tomt, opparbeidet på to nivåer henholdsvis mot Øst og Vest. Tomten er opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, plenarealer, belegningsstein, treterrasser og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige | 91453093 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 11.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Bygningstegning Bod | 13.09.2007 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bygningstegning - Bolig - Byggeår | 12.05.1986 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bygningstegning - Bolig - 1993 | 03.05.1993 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Midlertidig Brukstillatelse - Bolig - Byggeår | 19.01.1988 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bygningstegning - Terrasse/Basseng | 13.08.2003 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bygningstegning - Innglassing av veranda | | Tegning udatert | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Ferdigattest - Innglassing av veranda | 19.10.2016 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Samsvarserklæring Caverion | 07.07.2017 | Oppgradering sikringsskap kjeller og Ja | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Samsverserklæring Caverion | 04.10.2016 | Oppgradering sikringsskap 1.etg og diverse elektriske arbeider 1.Etg | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Radonmålinger | | | Gjennomgått | 2 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.09.2026 | |
| 2 | 21.09.2026 | Lukket avvik etter mottatt dokumentasjon, vdr VP og Baderomsplater |

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Indre Østfold | Oppdragsnr. | 292260134 |
| Addresse | Trøgstadveien 89 | | |
| Postnr. | 1808 | Sted | ASKIM |
| Selgers navn | Vegard Engh | | |
| Selgers navn | Anne Marit Engh | | |

### 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?**

1/6-2005

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

21 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

91453093

### Våtrom

Initialer selger:
V E
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekker i gulv

**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:**

Ble bygget nytt bad i 2008

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Yit hadde det elektriske. Jordansen var flislegger(har gitt seg)rørlegger eksisterer ikke lengre

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Var dessverre ikke tilstede

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Var ikke tilstede

**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:**

Nye varmekabler og el uttak

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Yit Askim

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har forekommet tilbakeslag ved lengre nedbørsperioder. Har skjedd 1-2 ganger på 21 år. Har hatt spylebil 2 ganger på 21 år

**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:**

Lagt rør i rør til bad 2008. Byttet varmtvannsbereder i leilighet ca 2010. Div justeringer under kjøkkenbenk 2012(nytt kjøkken)nytt bad hybel 2014(forsikringssak)og vaskerom til hovedenhet.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Div justeringer av avløp i forbindelse med nye kjøkken etc

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Antonsen&Stokland rør hadde badet i 2008. Hybel var via Forsikring(husker ikke firma)varmtvannsbereder og kjøkkenjusteringer var en vennetjeneste

**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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Lagt nytt tak og blikk+takrenner

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Lagt taksten selv

**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:**

Faktura fra tømrer

## 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

**Beskrivelse:**

Sprekker i mur/puss utvendig grunnmur.Sprekke innvendig grunnmur i kjeller. Murer er bestilt for utbedring.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kan forekomme vann i vinterhage ved snøsmelting.

**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:**

Lagt varmefolie i gulv.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Bygd vinterhage og terrasse selv

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

En kamerat som har gjort det som vennetjeneste.

## 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

**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

**Hvilke endringer er gjort?**

Gjort om bod i kjeller til Mancave/hybel. Gjort før 2005. Vet ikke eksakt dato

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Se pkt ovenfor

## Loft

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

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

## 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:**

Nye varmekabler kjøkken,gang ca 2013. Varmekabler bad 2008.Koblet opp Jacuzzi og automatsikringer 2017.Div oppgraderinger under oppussing 2008-2013

**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:**

Kvitteringer fra Yit/Caverion

**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?:**

El tilsyn fra Elvia. Se dato ovenfor

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Byttet viftemotor

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Byttet viftemotor selv i 2009

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

Initialer selger:
V E
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Gjort om vaskerom til Mancave/hybel. Gjort før 2005

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bygd vinterhage på to sider 2017/2019.Bod 2007.Terrasse 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Leilighet i kjeller

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Godkjent utleieenhet(leilighet)

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Har forekommet skjeggkre. Skal utbedres av profesjonelle.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

109/2045/1048/10Foretok måling tre steder i kjeller

## 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

**Beskrivelse:**

Bygd vinterhage,bod,terrasse

## 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

**Beskrivelse:**

Regulert utbygging av nabotomt. Ikke igangsatt og må søkes på nytt

**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

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

| | |
|---|---|
| Dato | 10.09.2026 |
| Signert av | *Vegard Engh* |
| Signert av | *Anne Marit Engh* |

Initialer selger:
V E
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ASKIM KOMMUNE
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ....."Granbakken"..... Gnr. 49 Bnr. 21

ARBEIDSSTED ...Trøgstadveien 89.....

ARBEIDETS ART .Nybygg.....

BYGNINGENS ART .Boligbygg.....

BYGGHERRE .....Cato Arnesen.....

ANSVARSHAVENDE .Ole Harald Bjørnstad.....

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

A. Piper/ildsteder skal kontrolleres og godkjennes av Brannvesenet før disse tas i bruk.

B. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen ..1.2.89.....

.....

1. Utv. planering med fall fra vegg.

2. Taknedløp tilkobles avløp.

3. Støpe bunn i pipa under feieluke.

4. Takstein legges på plass.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den 19.1.1988

Trygve Kolshus

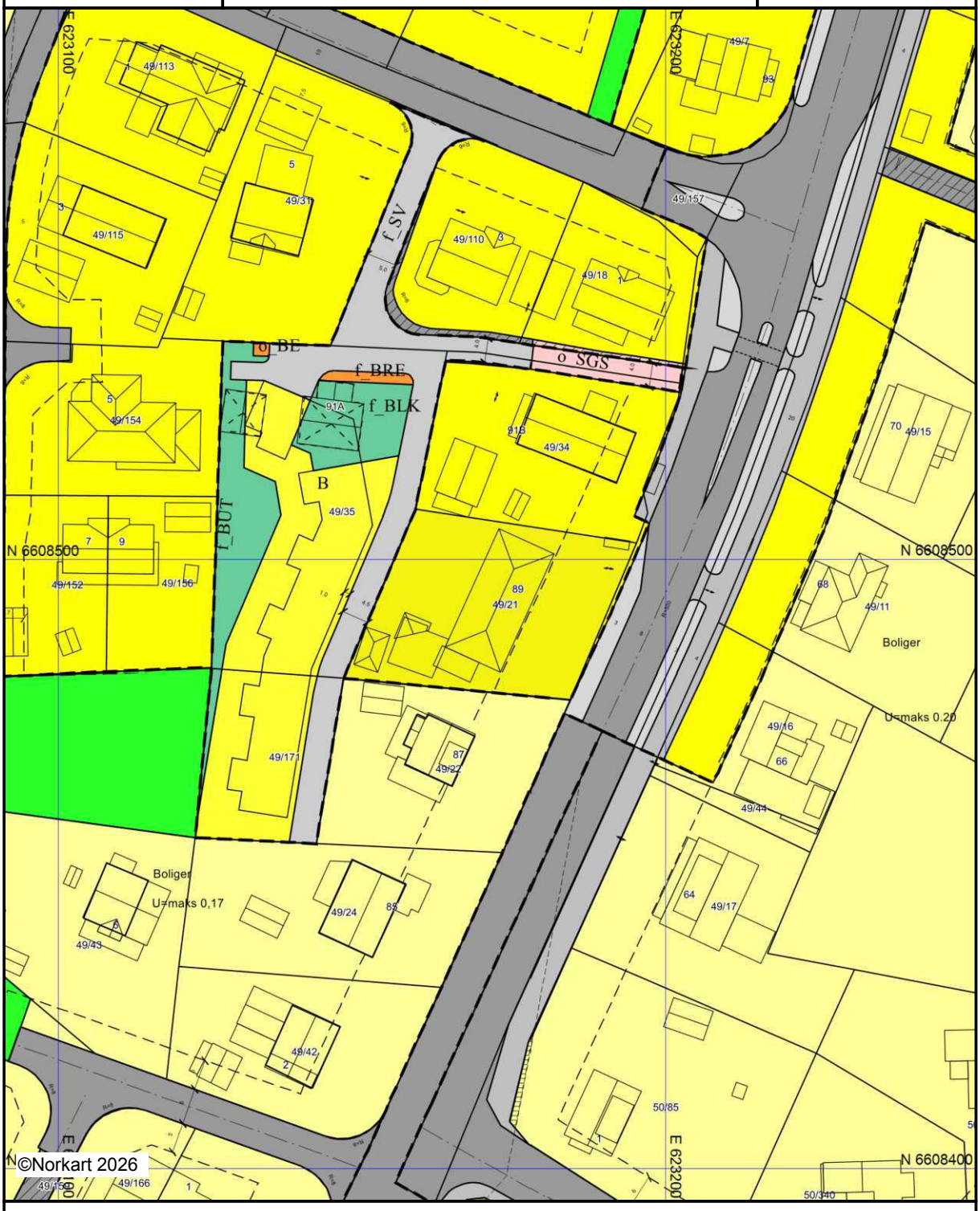
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 49/21
Adresse: Trøgstadveien 89
Utskriftsdato: 07.09.2026
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Veg
- Gang- og sykkelveg

*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
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENGH VEGARD
TRØGSTADVEIEN 89
1808 ASKIM

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 15/2231 - 7 / ASBAAS | 19.10.2016 |

# Gbnr 49/21 - Trøgstadveien 89 - Ferdigattest - Innglassing av veranda

| | | |
|---|---|---|
| Tiltak : | Innglassing av veranda | |
| Byggested: | Gbnr 49/21 | Trøgstadveien 89 |
| Tiltakshaver: | ENGH VEGARD | |

Tillatelse til tiltak ble gitt den 08.02.2016.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.10.2016.

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

Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

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

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

**Klageadgang**

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Askim kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Aass
byggesaksbehandler/siv.ing.
Byggesak og regulering

**Klagerett**

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

**Utsetting av vedtaket**

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

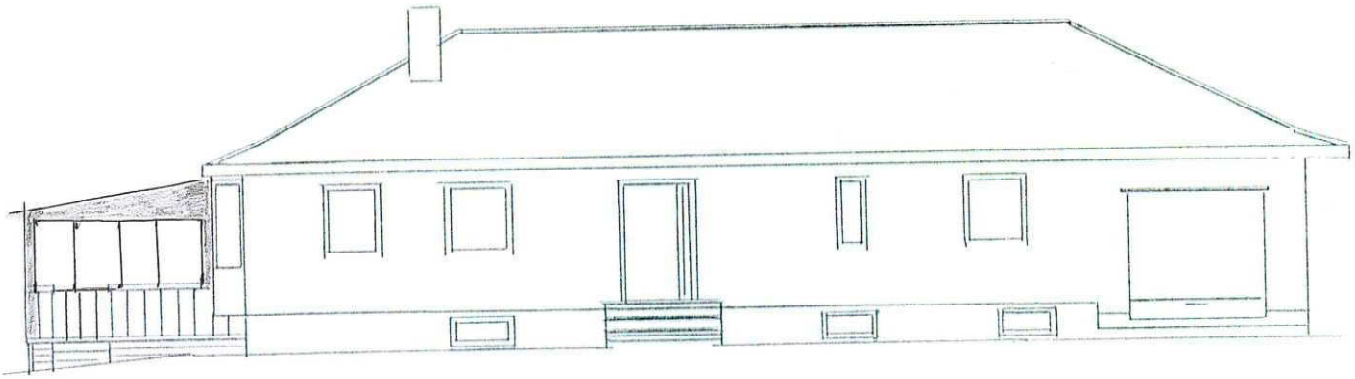
**Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning**

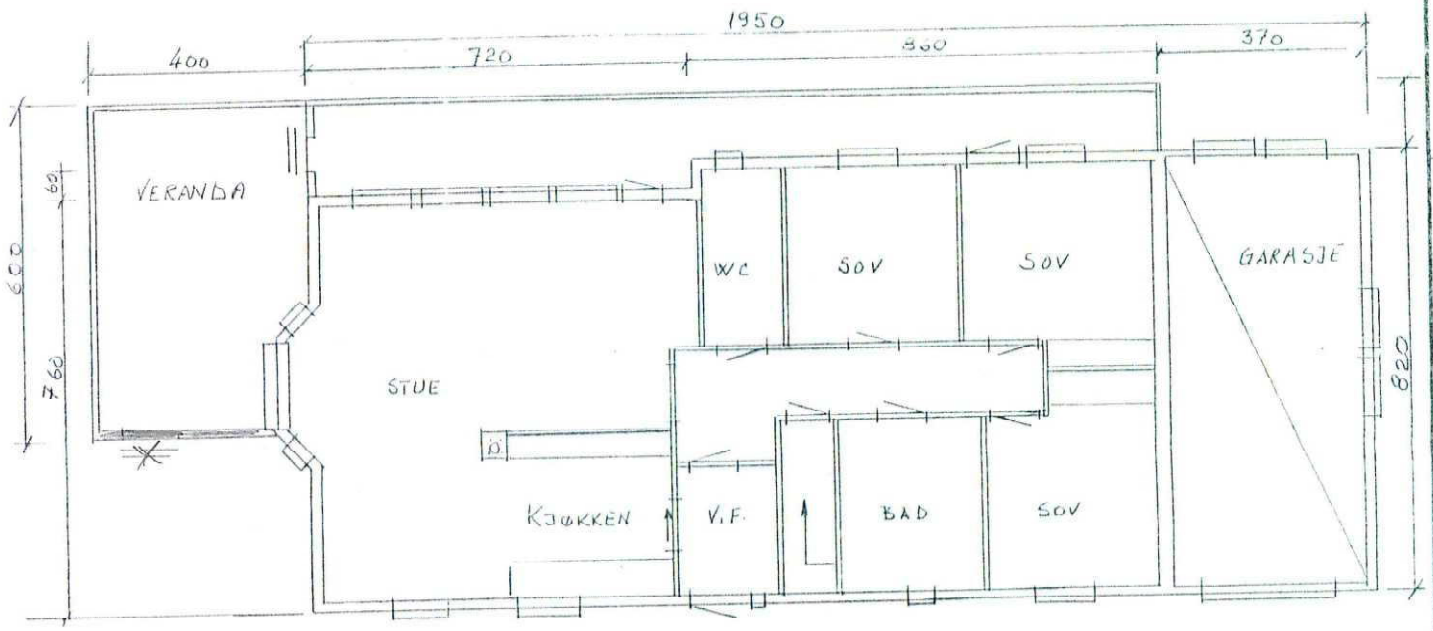
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Askim kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler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

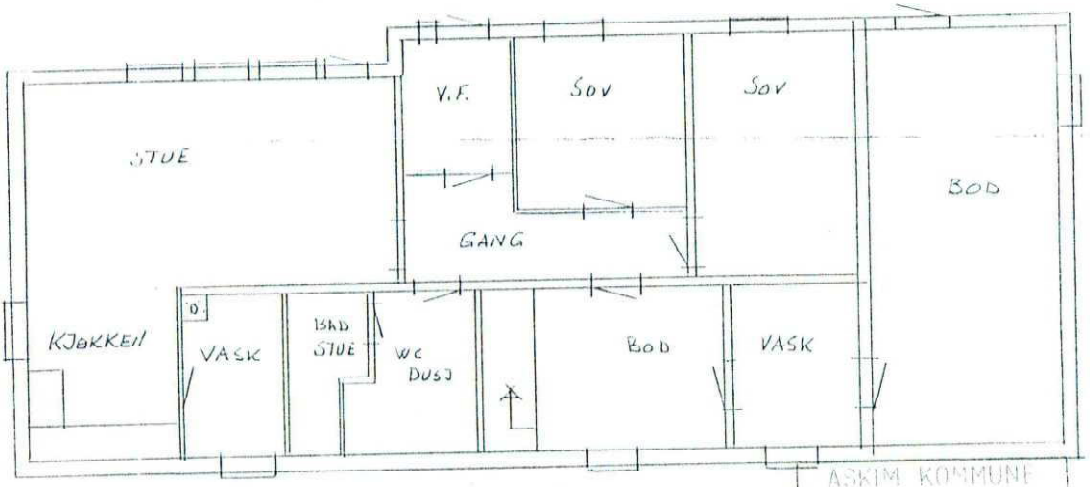
**Kostnader ved klagesaken**

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

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






ASKIM KOMMUNE
TEGN. NR. 1990
J.NR. 1189 03.05.93
ARKIV NR. 511

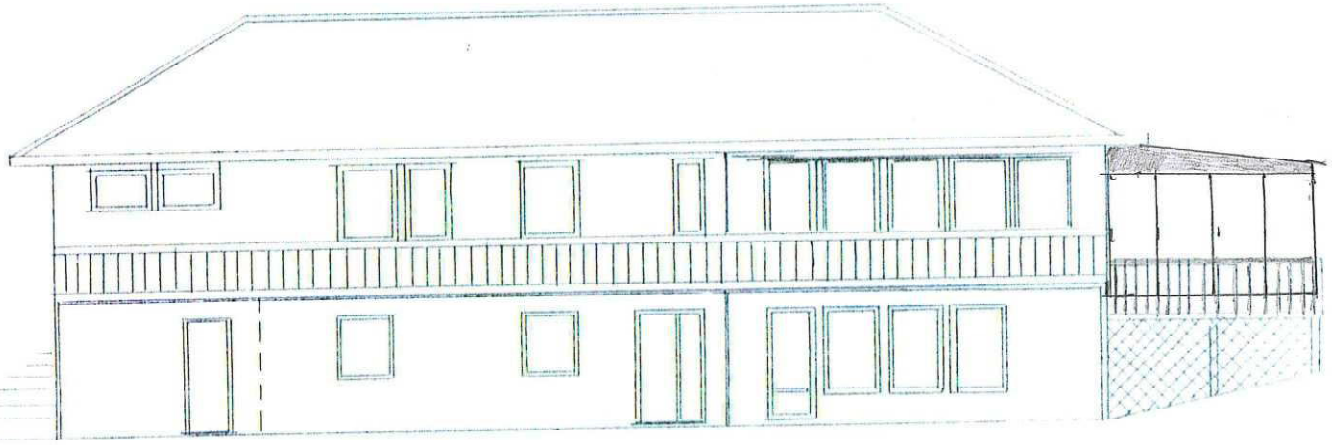
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 220493 | JEG | | 1:100 |

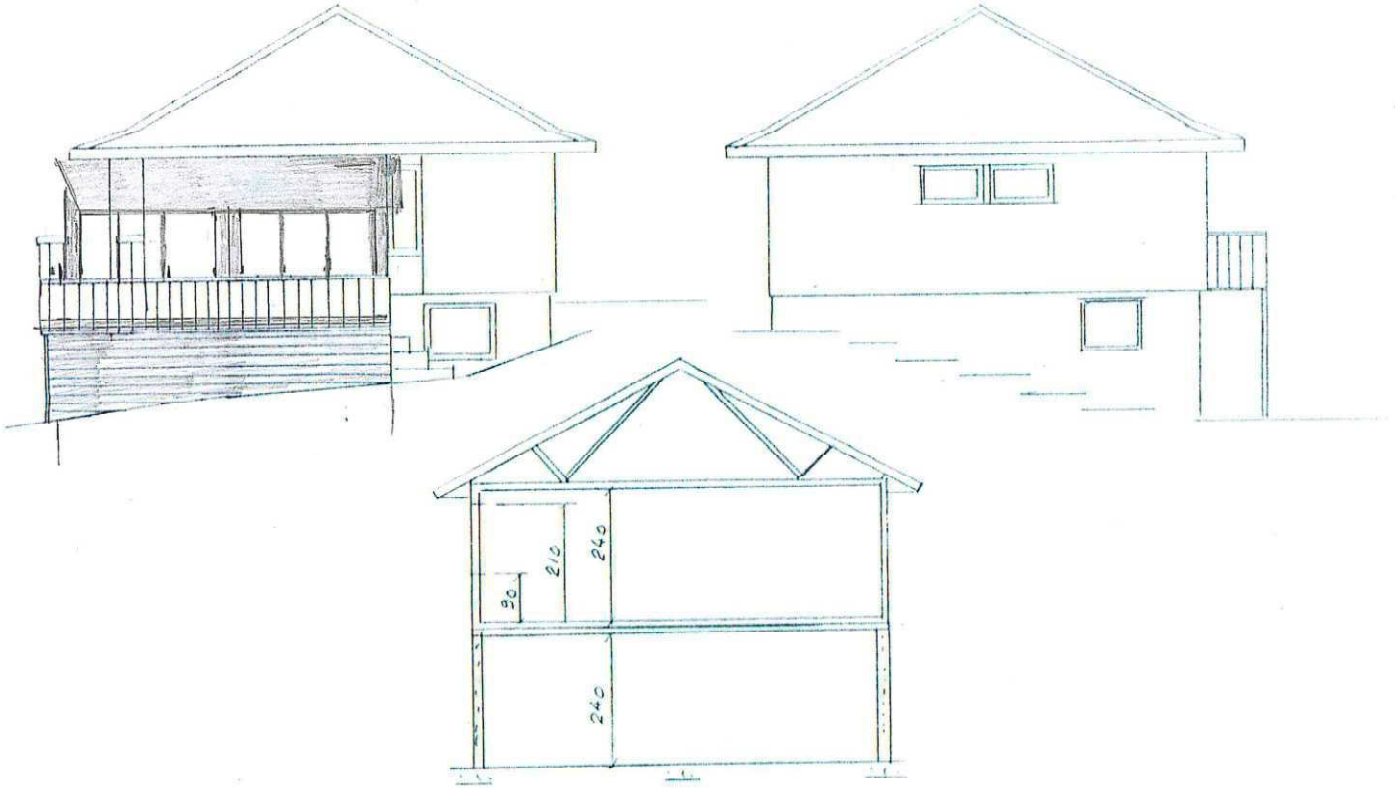
FOSTER SCANDIA NORGE A/S
1310 BLOMMENHOLM

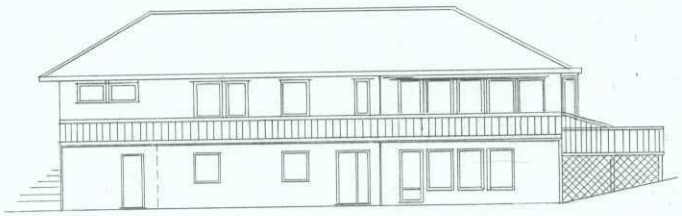
ALF CATO ARNESEN
TRØGSTADVEIEN 89 1800 ASKIM

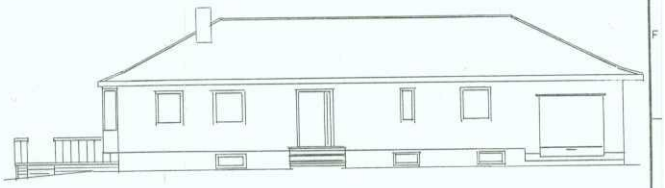
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

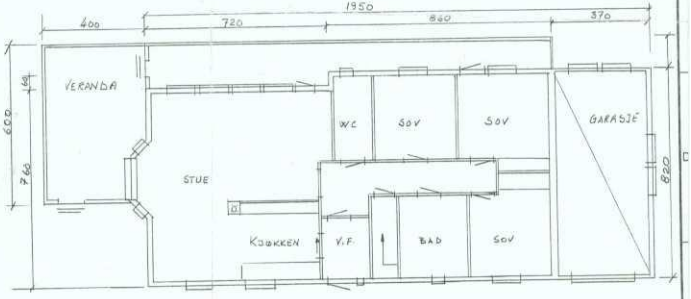
Henvisning: NORSKE HUS M/S
Beregning:

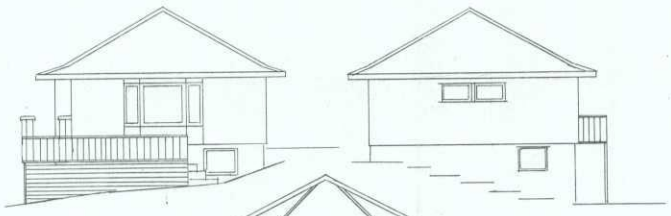



210
240
90
240

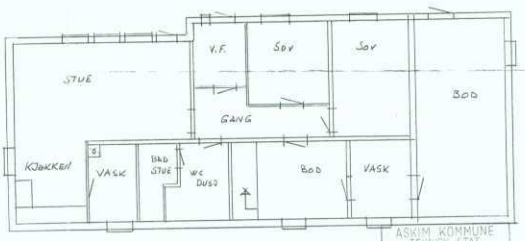









ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
REG.NR. 1990
J.NR. 1183 03.05.93
ARKIV NR. 511

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 220493 | JEG | | 1:100 |

FOSTER SCANDIA NORGE A/S
1310 BLOMMENHOLM

ALF CATO ARNESEN
TRØGSTADVEIEN 89 1800 ASKIM

Erstatning for: | Erstattet av:

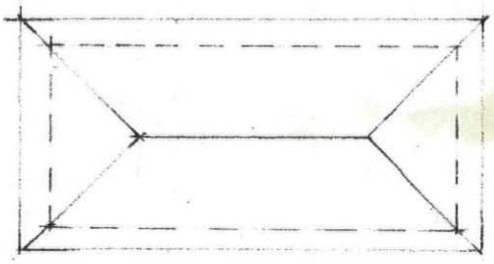
Henvisning: NORSKE HUS a/s | Beregning:

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

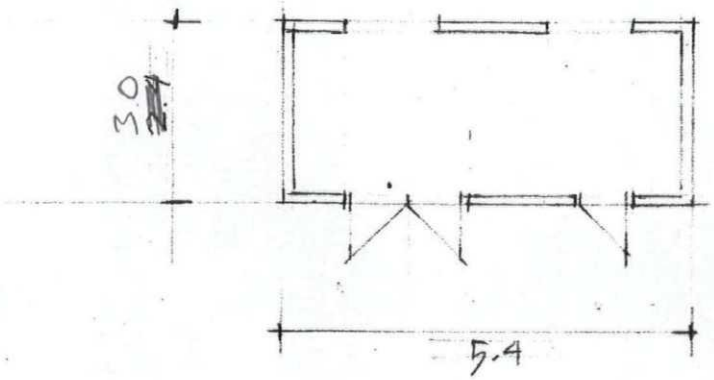
Denne tegningen tilhører FOSTER SCANDIA NORGE A/S og må ikke benyttes uten vår skriftlige tillatelse
Sem & Gimnæs Tegnekontor A/S NS 1400 NS 1417 NS 1415
850E2

13 SEPT 2007 E-1



TAKPLAN




PLAN

Målestokk 1:100

Utskriftsdato: 07.09.2026

# Eiendomskart for eiendom 3118 - 49/21//




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

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

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

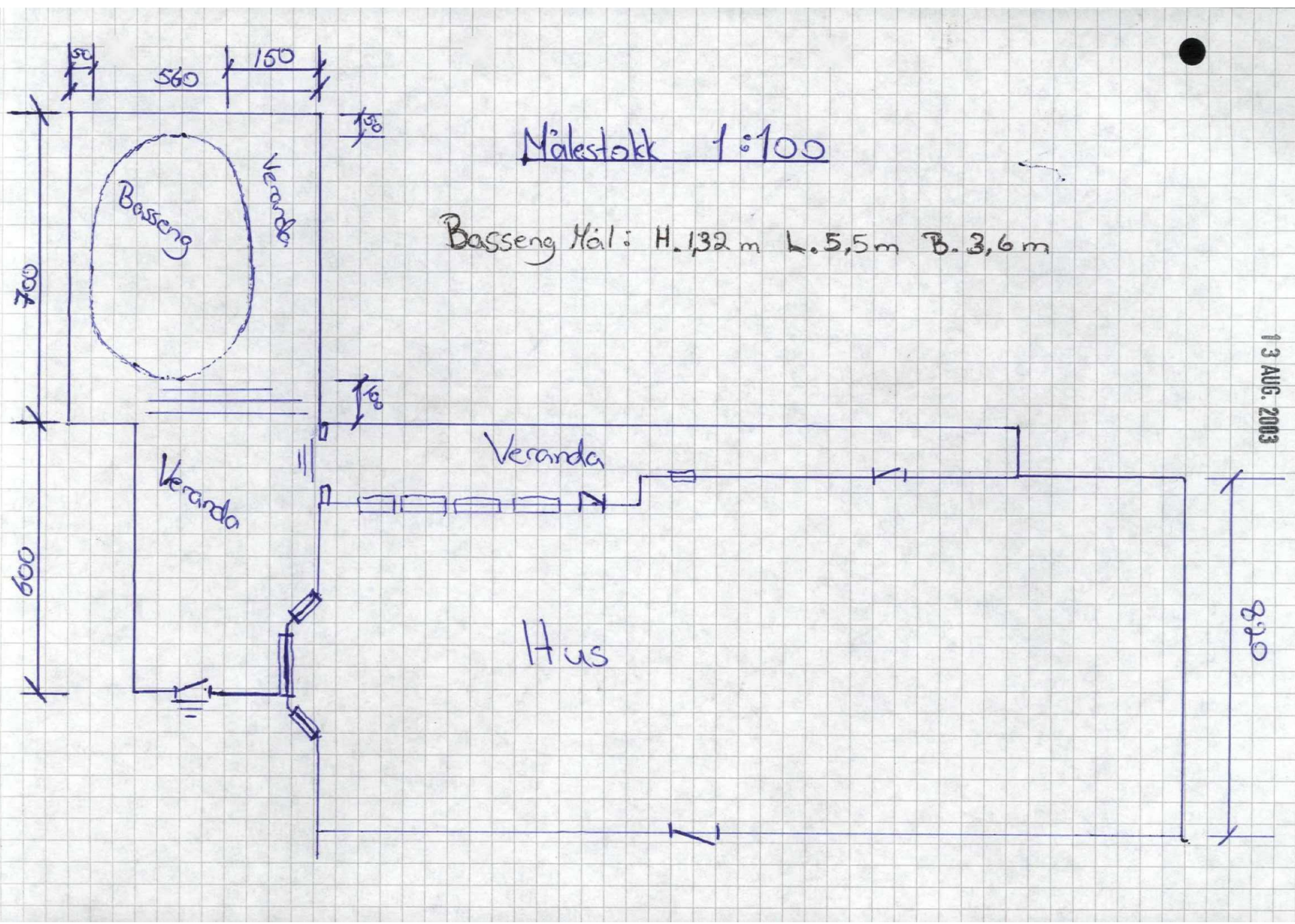
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

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

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 039,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608494,44 | **Øst** | 623181,64 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608502,74 | 623195,24 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,88 | |
| 2 | 6608477 | 623184,32 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 27,96 | |
| 3 | 6608480,52 | 623146,94 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,55 | |
| 4 | 6608508,3 | 623158,78 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 30,20 | |



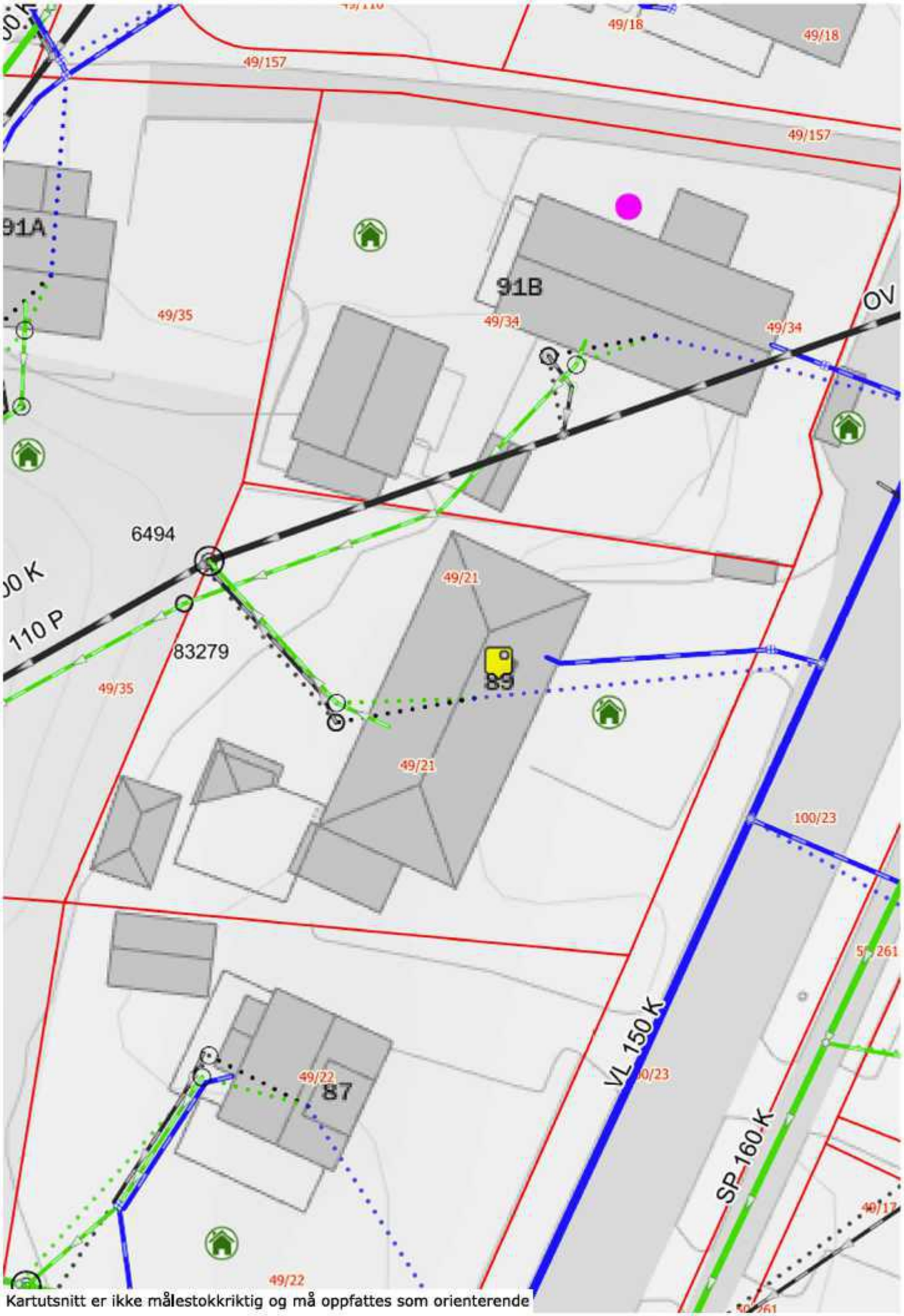

Målestokk 1:100

Basseng Mål: H. 1,32 m L. 5,5 m B. 3,6 m

13 AUG. 2003

Målestokk: 1:100

13 AUG. 2003




Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

# 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:**
Trøgstadveien 89, 1808 Askim
Gnr. 49, Bnr. 21, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
292260134


**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.

---