PRIVATMEGLEREN

ALMVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Bygningstegninger tilbygg av 2002

Ferdigatetst/Brukstilaltelse

Situasjonskart/Reguelringskart/Lednignskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Almveien 1 , 1807 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 51, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3428 **Eiendomsverdi ref nr:** KC5461

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

MOEN TAKST

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1976. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein ble lagt ny i 2003. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2001-2013. Noen vinduer i boligen fra byggeåret, fastkarmvinduer i stue og to kjellervinduer.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2001, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning med slette fronter, servant, overhengende speil med belysning og veggskap, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv samt pusset mur. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål. Bad i underetasje, fra 2001. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter samt overhengende speil og sideskap, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og er i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Veranda på 24 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat og parkett. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater, mdf-panel og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Takessplater.

Kjeller:
Gulv: Laminat, betong og fliser.
Vegger: Panel, pusset/malt mur og fliser.
Himlinger: Malte plater og panel.

Innvendig har boligen malte, glatte dører og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning med slette fronter, servant samt overhengende speil med belysning og veggskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. I himlingen er det montert downlights, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte på veggen.

Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv samt pusset mur. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Ventileres via elektrisk vifte. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Bad i underetasje, fra 2001. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter samt overhengende speil og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. I himlingen er det montert downlights, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2001, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue fra 2002.
Peis i kjellerstue.
Elektriske varmekabler i oppholdsrom i kjeller samt begge badene og vaskerom.
Varmefolie i gang og ett soverom i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2001, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2008.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 711,8 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal og diverse beplanting. Parkering skjer på gårdsplassen samt i garasjen som er tilknyttet bolig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

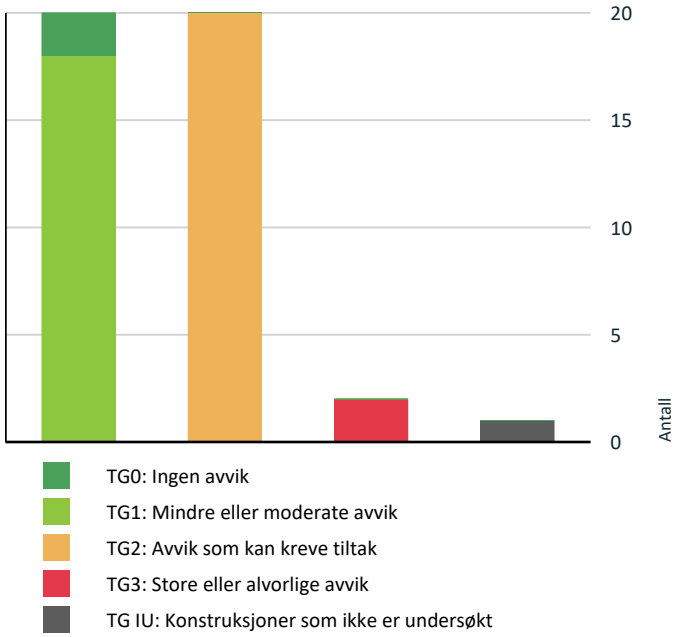
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger fra 2002 samsvarer med dagens bruk.

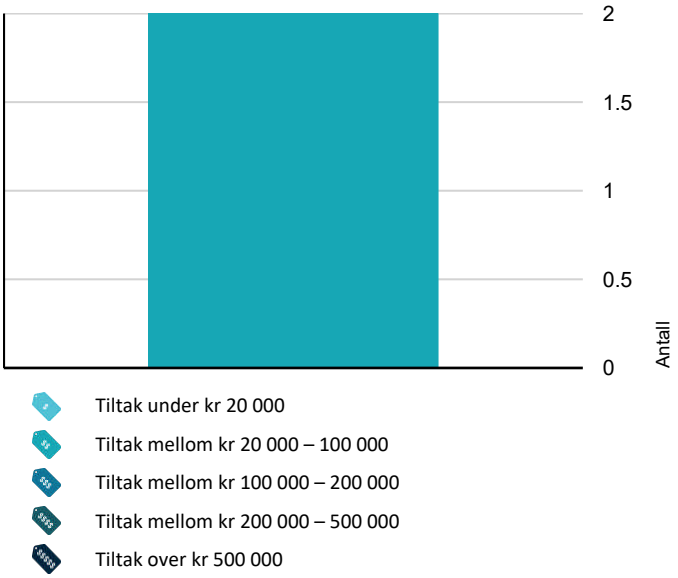
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - byggeår** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - undertak** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

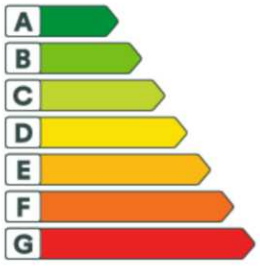
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Montert nytt kjøkken.
2001	Modernisering	Pusset opp bad og vaskerom i kjeller.
2002	Tilbygg	Bygget på deler av kjeller og stue. Lagt ny takstein i 2003.
2002		Lagt ny drenering rundt store deler av boligen (ikke rundt/under garasje).
2016	Modernisering	Montert ny trapp til kjeller.
2019	Modernisering	Pusset opp bad i 1. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein ble lagt ny i 2003.

Årstall: 2003



TG 2 Taktekking - undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak.

Vurdering av avvik:

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

- Undertaket ble ikke byttet i forbindelse med legging av ny takstein. Årstall er ukjent, men eldre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid og ble ikke byttet ved siste tekking. Funksjonen vil være avhengig av at ytre taktekking holder tett.

- Tilstanden bør følges opp jevnlig for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

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

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via gang.
- Takkonstruksjon/loft fremstår i en normal stand og forfatning med tanke på alder. Ikke påvist vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2001-2013.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 3 Vinduer - byggeår

Beskrivelse

Noen vinduer i boligen fra byggeåret, fastkarmvinduer i stue og to kjellervinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Påvist råteskader i vindu i kjelleren, ellers påvist værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør foretas utskifting av vinduet med råteskader i kjelleren, samt vurderes vedlikehold eller utskifting av øvrige værslitte vinduer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere forringelse, økte fuktskader og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med isolergass fra 2020.
Ytterdør med glassfelt fra 2016.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på 24 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv: Laminat og parkett. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater, mdf-panel og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Takessplater.

Kjeller:
Gulv: Laminat, betong og fliser.
Vegger: Panel, pusset/malt mur og fliser.
Himlinger: Malte plater og panel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det ble foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av punktlaser. Det ble målt ca. 28 mm avvik i stue og 11 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue og 10 mm i kjøkken. I kjeller ble det målt ca. 10 mm avvik i stue og 6 mm i ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stue fra 2002.
Peis i kjellerstue.

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

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Også påvist noe kalkutslag i hjørner samt under vindu, som er tegn på fuktvandring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

180 graders trapp i tre, fra 2016, montert av NOR-trapp.

Årstall: 2016

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører og profilerte dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning med slette fronter, servant samt overhengende speil med belysning og veggskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. I himlingen er det montert downlights, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte på veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring på varmekabler og bilder. Ellers foreligger det ingen dokumentasjon. Deler av arbeidene er utført i egen regi.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er fremvist bilder av tettesjikt. Det presiseres imidlertid at det ikke foreligger noen form for faktura på arbeidene, og at dette ble utført som vennetjeneste.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv samt pusset mur. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Ventileres via elektrisk vifte. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon, foruten noen bilder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har pusset mur og fliser. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 13 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettesjiktet og sluk bør følges opp jevnlig, og sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre store økonomiske kostnader.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er innredet med utslagsvask, og det er opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje, fra 2001. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter samt overhengende speil og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. I

himlingen er det montert downlights, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 6 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør utbedres fallforhold, slik at vann ledes mot sluk fra alle deler av rommet, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Fliser med bom bør overvåkes og eventuelt utbedres, da hulrom under fliser kan føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner, noe som øker risikoen for fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke etablert tettesjikt bak innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesjiktet og sluk bør følges opp jevnlig, og sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer.

Det bør vurderes å oppgradere tettesjiktet, spesielt bak innebygget sisterne, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre store økonomiske kostnader.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

- Ingen drensspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

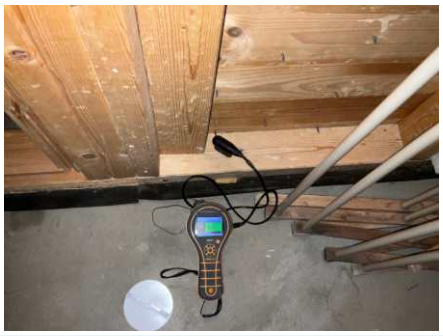
KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt ikke foretatt, men det er åpen vegg mot bad. Fuktmåling er fortatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2001, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Røropplegg fra 2001 og 2019. Kobberrør til kjøkkenet, fra byggeåret.
Noe eldre kobberrør til kjøkkenet.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå plutselige skader som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjoner og inventar.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret og 2019.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2001, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2008.
Elektriske varmekabler i oppholdsrom i kjeller samt begge badene og vaskerom.
Varmefolie i gang og ett soverom i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsrapport

Eltilsyn utført i 2014, uten anmerkninger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei - Eier er utdannet elektriker, og har utført deler av arbeider selv.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - Foreligger samsvarserklæring på ombygging av sikringsskap samt varmekabler i bad i 1. etasje. Ellers ikke fremvist dokumentasjon.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenert rundt deler av boligen i 2002.
Opprinnelig drenering rundt deler av bolig og under garasje.

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

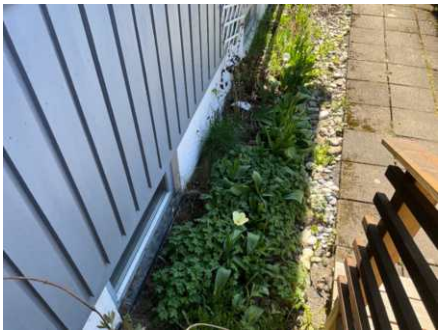
- Dreneringssystemet er rundt deler av boligen over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet. Påvist noen forhold i kjeller som indikerer at dreneringen han ha stedvis begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flat tomt.

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

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

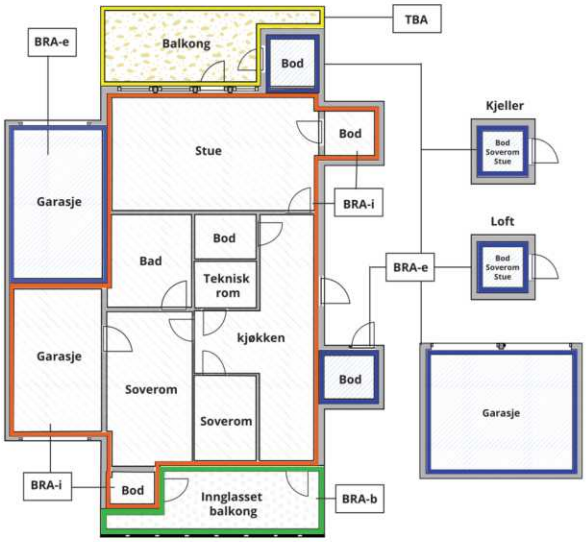
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	115	20		135	24
Kjeller	108			108	
SUM	**223**	**20**			**24**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, trapperom, soverom, soverom 2, bad	Garasje	
Kjeller	Soverom, stue, gang, vaskerom, bad, bod, bod 2, soverom 2		

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger fra 2002 samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	51	177		0	711.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Almveien 1

Hjemmelshaver

Baccouche Else Berit, Baccouche Taoufik Ben Hedi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med en god beliggenhet, kort vei fra det meste. Barneskole i nærheten, og kort gangavstand til barnehager. Kort vei til Rema 1000 Korsegården. Det er ca. 1,5 km til Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Eiet tomt på 711,8 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	22.04.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	22.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KC5461

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260061
Addresse	Almveien 1		
Postnr.	1807	Sted	ASKIM
Selgers navn	Taoufik Ben H Baccouche		
Selgers navn	Else Berit Baccouche		

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?

11/90

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

36 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Skadeforsikring AS

Polise/avtalenr.:

1293130

Våtrom

Initialer selger:
T B
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk og rørleggerarbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Finner ikke dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Er dokumentert med bilder.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny slukrenne i dusj oppe

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 lys .

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:

bilder og selverklæring

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt fordelingsskap 2003

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

finner ikke dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Utfært erbeide på luftehatt

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

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

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

Skiftet deler til luftehatt

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 pluss bilder

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:

Noe skjevhet på gulv i stua 1 etg mot pipa

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet ny terasse og inngangstrapp forside av hus. Utført arbeidet selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har utført arbeidet selv.

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?

Påbygg med full kjeller. Gravearbeid, støping av gulv, drening og byggearbeid utført av firma Frank Johansen

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:

satt inn vinduer godkjent for varig opphold

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:

nytt sikringsskap sept 2008

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:

Samsvarserklæring

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?:

Infratek Elsikkerhet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen feil eller mangler

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

TIlbygg samt ny terasse.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse for boligen med tilbygg

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.04.2026

Signert av *Taoufik Ben H Baccouche*

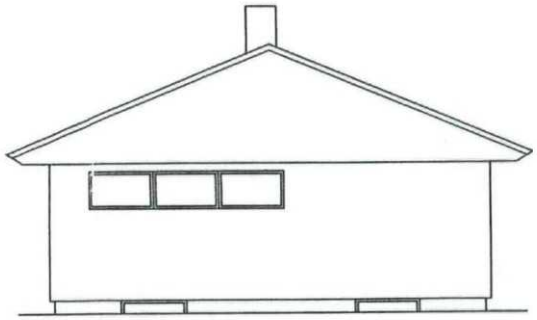
Signert av *Else Berit Baccouche*

Initialer selger:
T B
E B

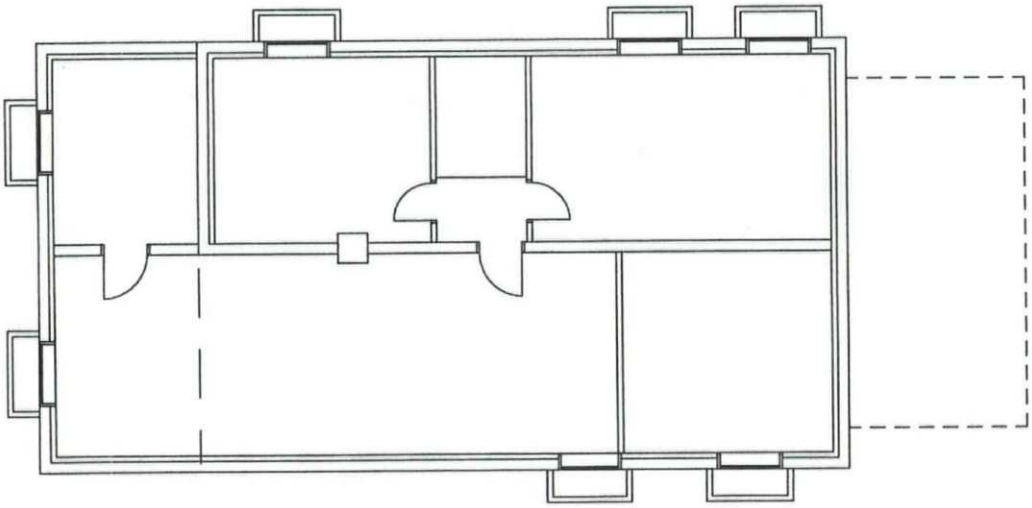
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDL.NR. 4
S. 1 AV 2

E-1



NORD



Kjeller

Mottatt 18 JUNI 2002

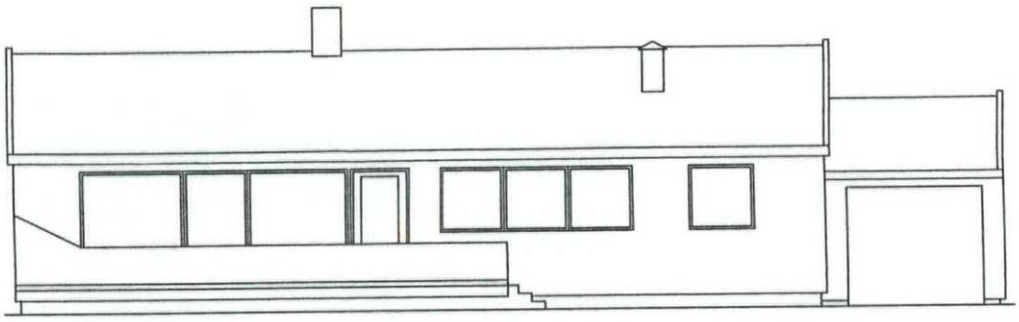
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	
	TB		1:100	Else Berit Baccouche Taoufik Baccouche
Filnavn		Godkjent		

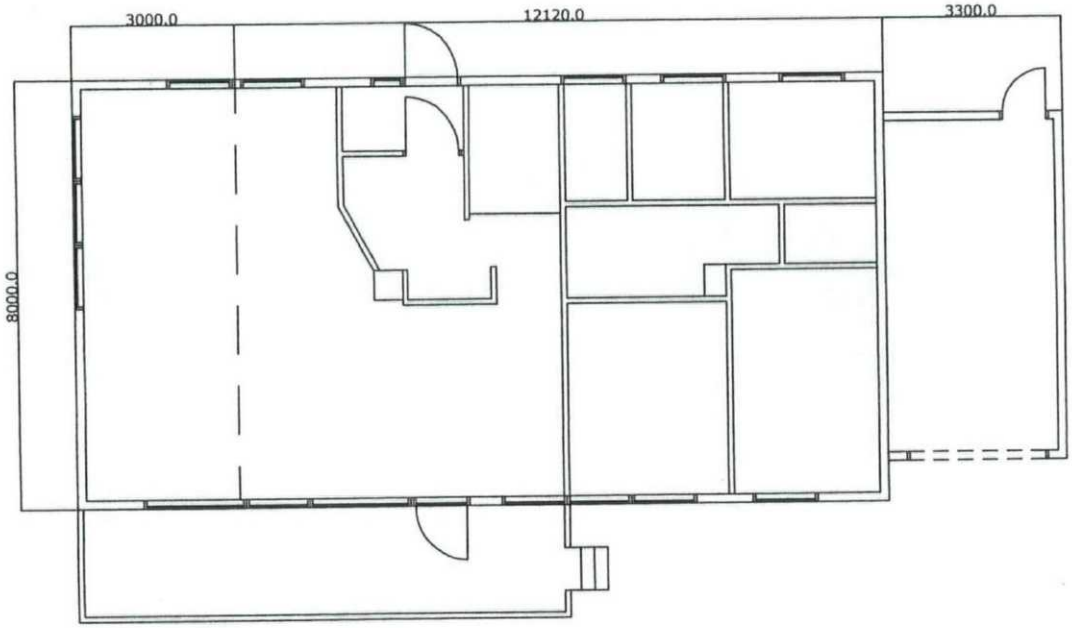
Tilbygg Enebolig
Askim

Erstatning for:	Erstattet av:

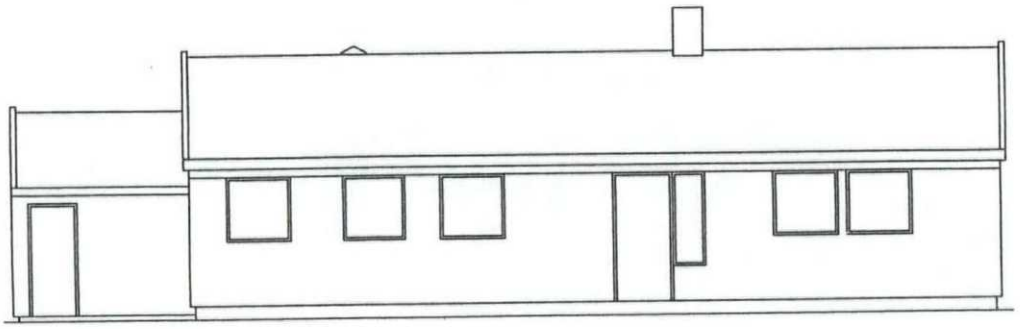
Henvisning: Index: Beregning:



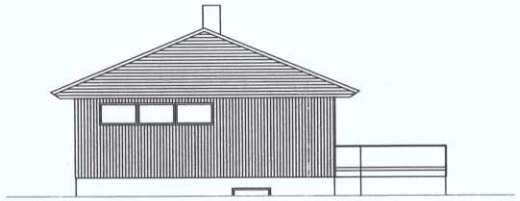
Vest



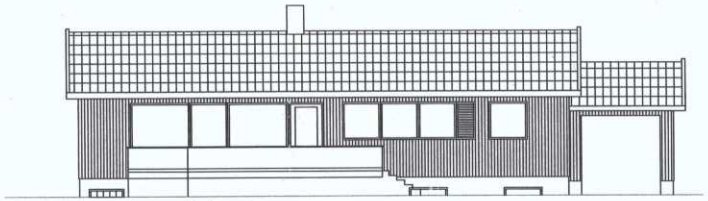
Plan 1



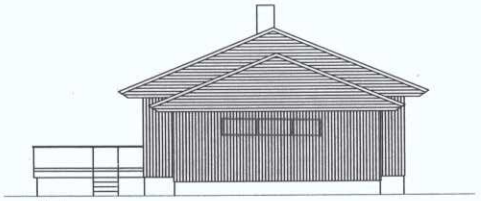
Øst



Syd

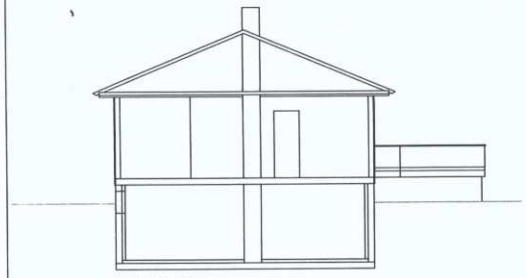


Vest

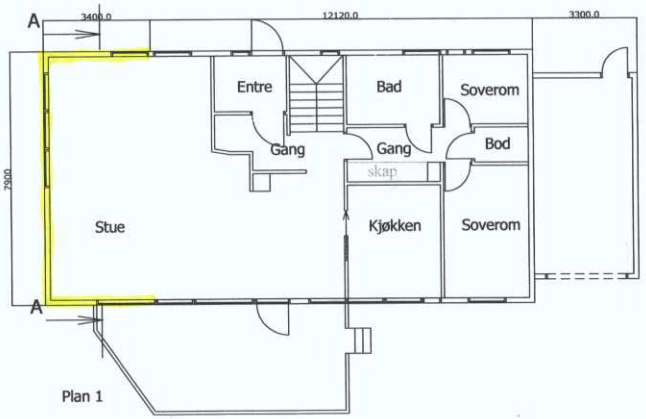


Nord

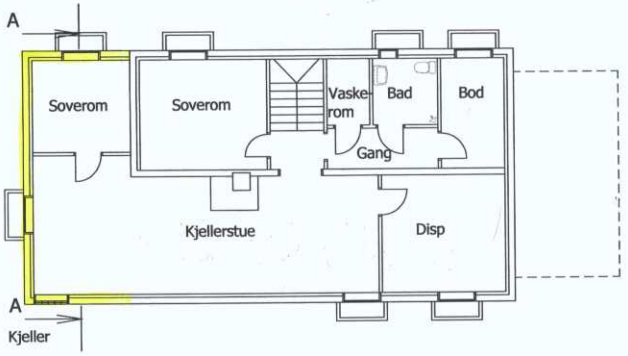
17 NOV 2006



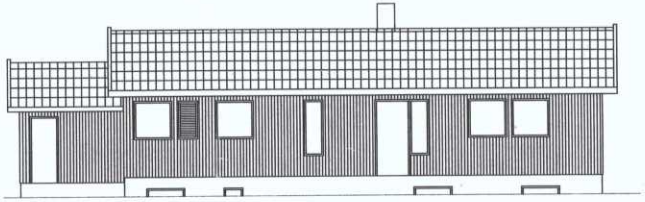
Snitt AA



Plan 1



Kjeller



Øst

FRANK JOHANSEN

Nybygg - Tilbygg - Restaurering - Vedlikehold

Adr. Sørsdgt. 35 1850 Mysen
Tlf. 69 89 31 36 - Fax. 69 89 04 36

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Else Berit Baccouche
	TB		1:100	Taoufik Baccouche
Filnavn		Godkjent		

Tilbygg Enebolig
Askim

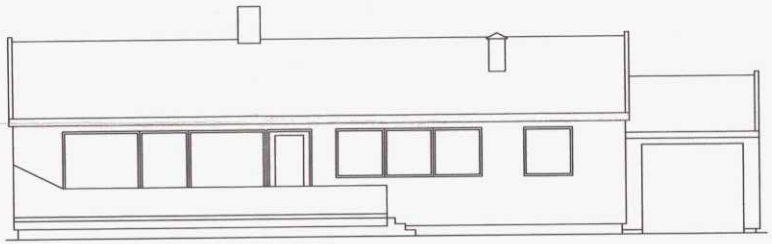
Erstatning for: | Erstattet av:

Herredsreg: | Index: | Tiltaksreg:

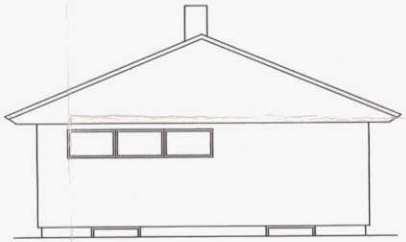
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

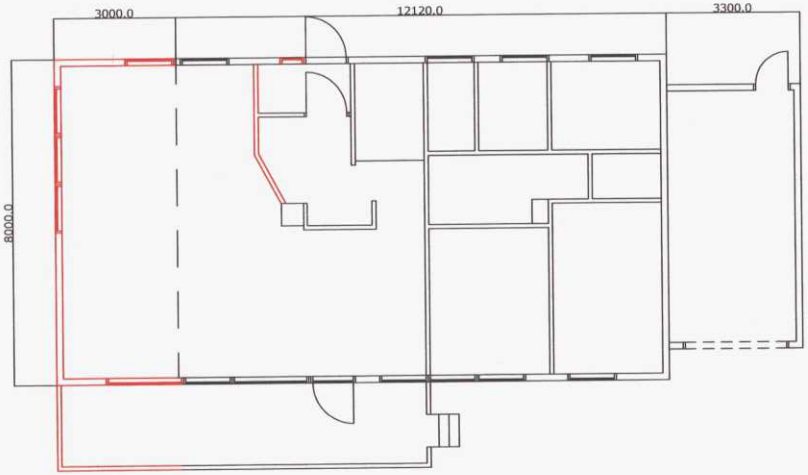
E-1



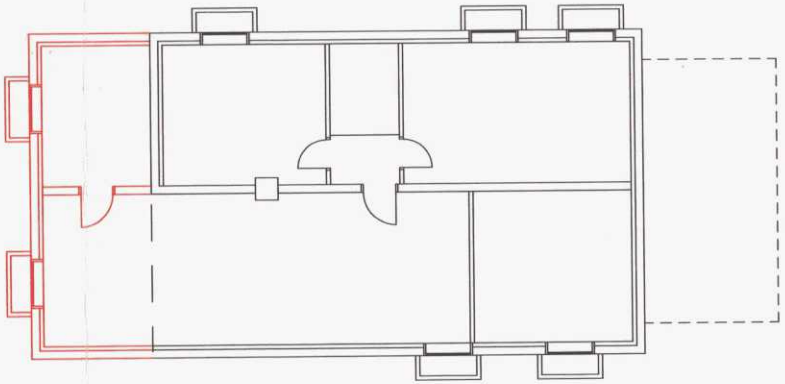
Vest



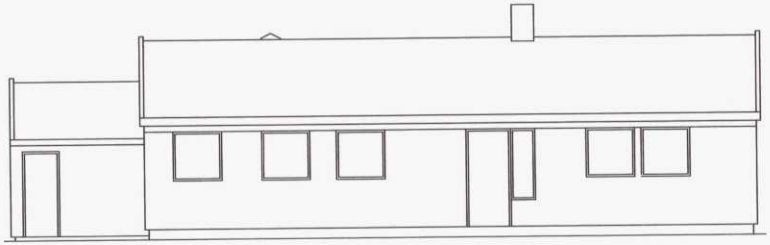
~~Syd~~ Nord



Plan 1



Kjeller



Øst

Mottatt 18 JUNI 2002

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

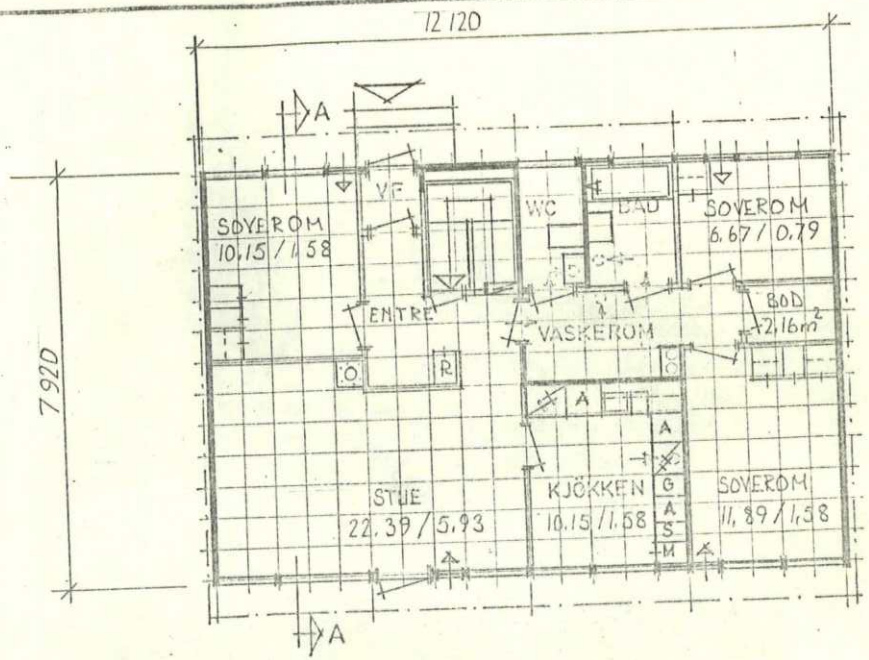
Dato	Konstr./Tegnet: TB		Målestokk 1:100	Else Berit Baccouche Taoufik Baccouche
Filnavn		Godkjent		
Tilbygg Enebolig Askim			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Index:	Beregning:		

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

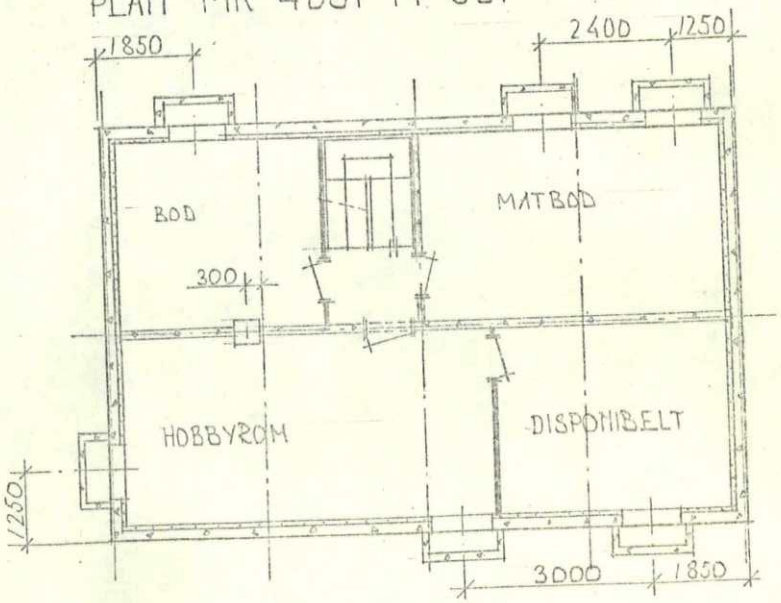
Dansk Scanning A/S

Gjelder tomt nr. 5.

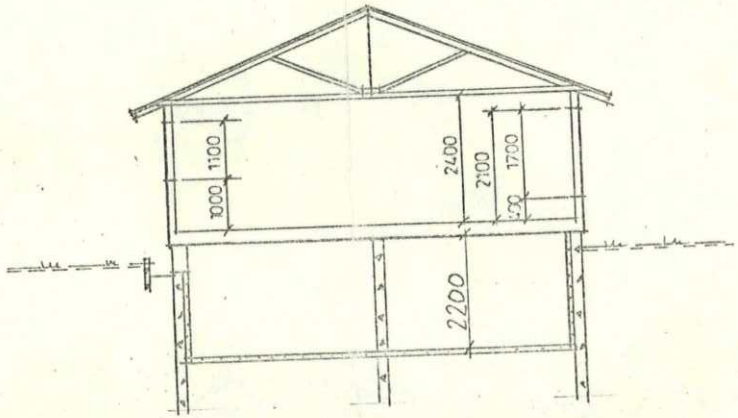
DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUKS EIENDOM.
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.



PLAN MK 4031 M-531



KJELLERPLAN



SNITT A - A

HUSBANKENS REG. NR. 011-72. SPEILVENDT
t/F <0,6

ASKIM KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET
GODKJENT 24/9-75.
Gundersen

Rev.	Ant.		Date	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: MK 4031 M-531

BYGGHERRE: OLE IVAR PEDERSEN, LUTVANNSVN. 38, OSLO 6

BYGGEPLASS: TOMT NR. 5, GRØTVEDT, ASKIM

PLANER OG SNITT

Erstatning for

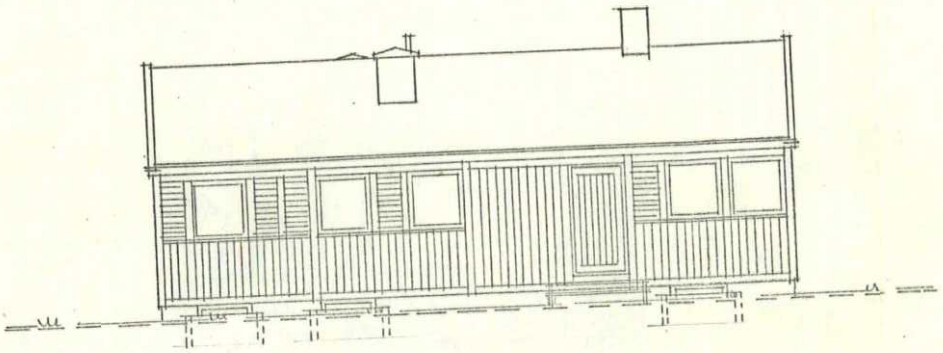
Erstattet av

Tegn K. | Dato 750815 | Kontr. | Godkj. | 1:100 | MOELVEN | A/S MOELVEN BRUKS 2381 MOELV TELEFON 065 40261

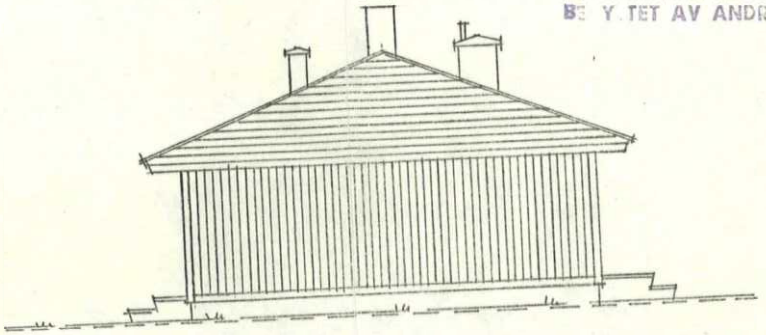
Nr. 2-7660-1

Gjelder tomt nr. 5.

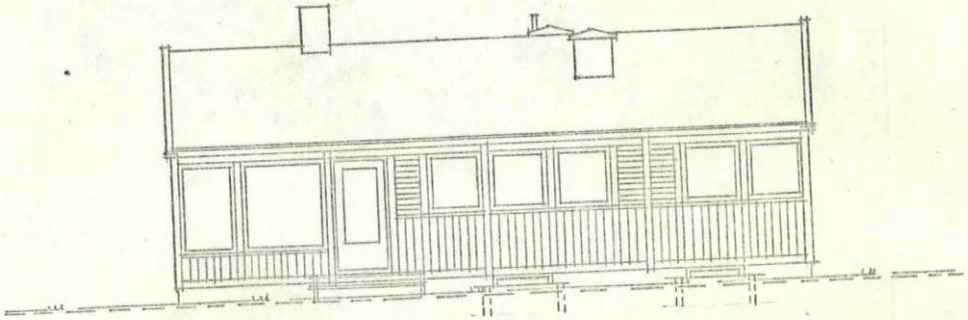
DENNE TEGNING ER
A/S MOELVEN BRUGS EIENDOM.
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER
BENYTTET AV ANDRE.



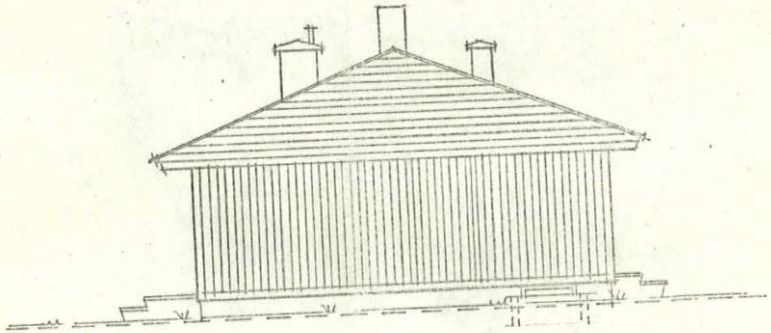
INNGANGSSIDE MOT ØST



GAVL MOT SYD



STUESIDE MOT VEST



GAVL MOT NORD

ASKIM KOMMUNE
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSVESENET
GODKJENT 24/9-75.
L. Lindebuget

NÅVÆRENDE TERRENG
FERDIG

Rev	Ant	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type M 4031 M-531

BYGGHERRE: OLE IVAR PEDERSEN, LUTVANNSVN. 38, OSLO 6

BYGGEPLASS: TOMT NR. 5, GRØTVEDT, ASKIM

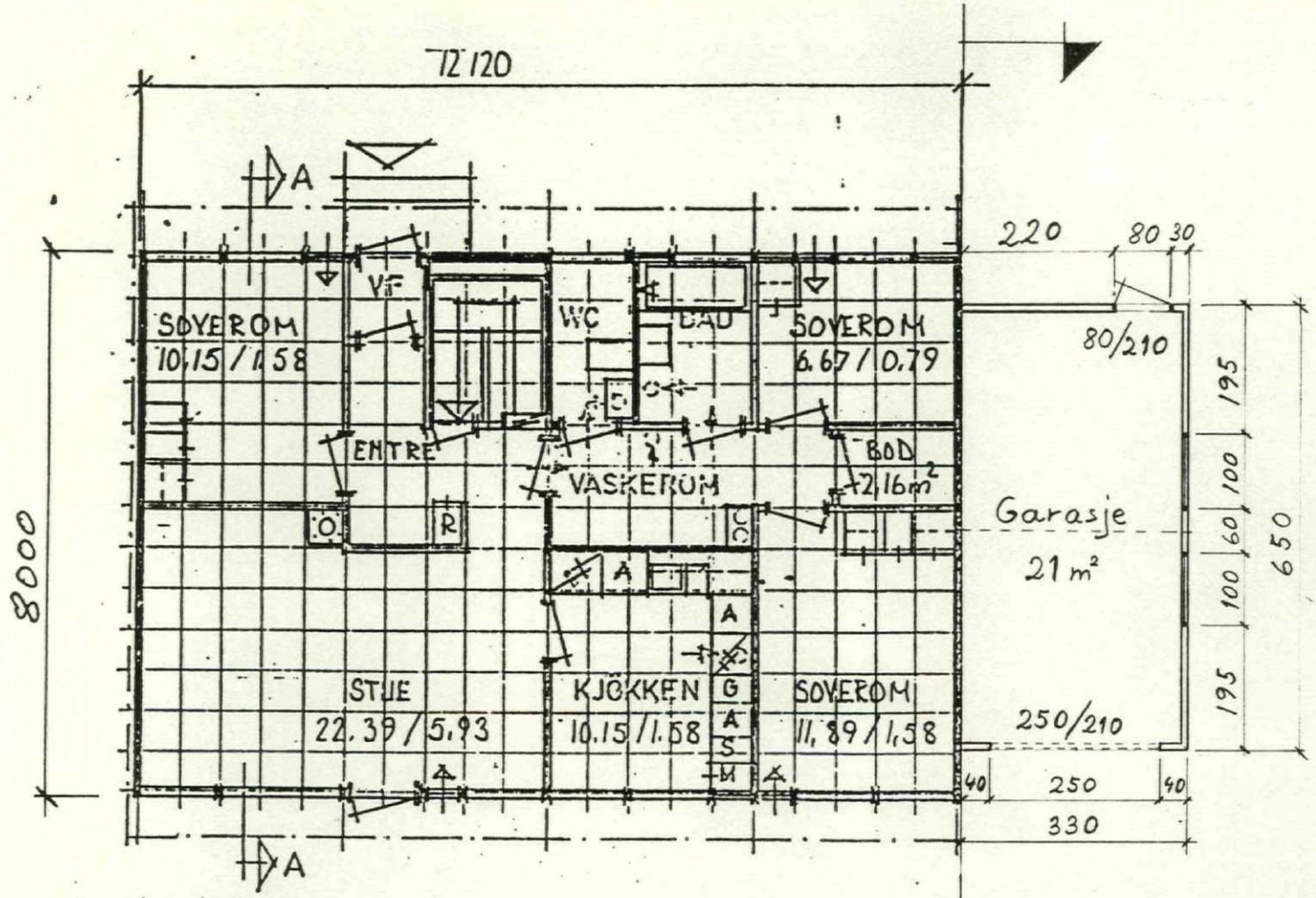
FASADER

Erstatning for

Erstattet av

Tegn	Dato	Mål			Nr.	Rev.
Kon.	Godkj.	1:100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 .7281	2-7660-2	

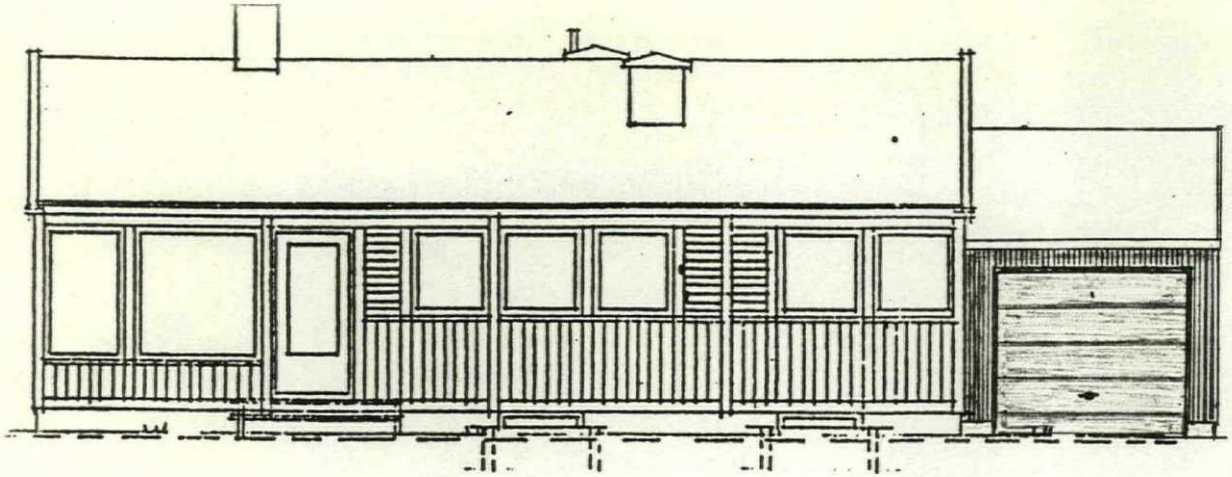
Trondheim 1970. A.S. K.S. mask. 6-71. Sentrum Trykkeri.



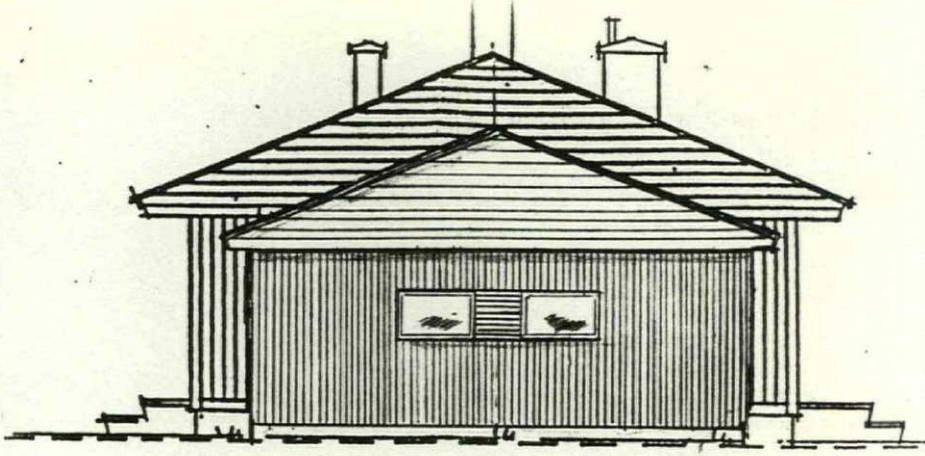
PLAN 1. ETG.

ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT	
01800	25. JULI 84
ARKIV NR.:	

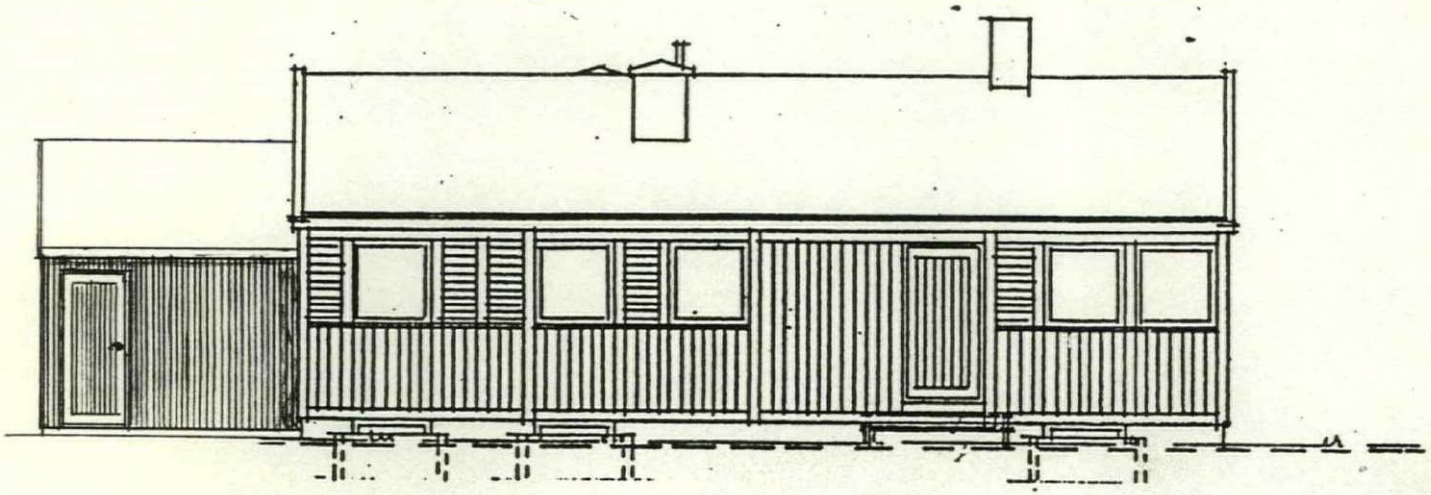
Gnr. 51	Bnr. 149	Almvn. 1
Byggherre: Anne Maja Jacobsen / Stein Caspersen		
Garasjetilbygg		
Plan		1:100



STUESIDE MOT VEST



GAVL MOT SYD



INNGANGSSIDE MOT ØST

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01800 | 25. JULI 84
ARKIV NR.: 61

Gnr. 51	Bnr. 149	Almvn. 1
Byggherre: Anne Maja Jacobsen / Stein Caspersen		
Garasjetilbygg		
Fasader	1:100	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Almveien 1			51/149	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Garasje	16.7.84	8.8.84	ref.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Anne Maja Jacobsen/Stein Caspersen		Almveien 1, 1800 Askim		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

KK.

Sted og dato		Stempel
Askim,	4.1.1985	Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

VIKING data

Askim KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00003 | 03. JAN. 85
ARKIV NR.: 511

BYGNINGSRÅDET
ASKIM KOMMUNE

1800 ASKIM

Holmlia 31.12.84

SAK: Oppføring av garasje på eiendom Gnr. 51, Bnr. 149 .

Jeg melder herved at garasjen i Almveien 1 (Gnr. 51 , Bnr. 149) er ferdig oppført.

Med hilsen

Stein Caspersen

Stein Caspersen
Almveien 1
1800 ASKIM

VIKING DATA A/S
Postboks 44 Holmlia
1201 OSLO 12

ADRESSE:
Hallagerbakken 110
Holmlia, 1201 OSLO 12

TELEFON:
02/61 22 90

TELEX:
71244 VIDAT

BANKGIRO:
7174.05.00230 DnC, Mastemyr, OSLO

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 5, Almvegen 1		51	177	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	12.3.1975	dato 11.4.1975. sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ole Ivar Pedersen	Almvegen 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Moelven Brug	2391 MOELV	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Borger	Vammavn. 16, 1800 Askim.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Askim, den 8.9.1976.

Klaus B. Rognstad

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Etterrykk forbudt.

ASKIM KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ..... Tomt nr. 5 ..... G.nr. 51 ..... B.nr. 177

ARBEIDSSTED ..... Almvegen 1 .....

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

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

BYGGHERRE ..... Ole Ivar Pedersen .....

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

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

A. Pipeattest må foreligge fra brannvesenet.

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

C. Nedennevnte og ändre gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen ..... 19.9.1976 .....

V 1. Puss av grunnmur, innpussing av vinduer og ventilrister, samt tetting for grunnmurplast (Platon)

V 2. Trapper inn- og utvendig med nødvendig rekkverk

V 3. Taknedløp må settes istand og skal ha krager

V 4. Kjeller må gjøres ferdig

V 5. Div. terrengbehandling

V 6. Husnummerskilt monteres (nr. 1)

D. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99 pkt. 1.

Unnlatelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

Kopi til: Brannvesenet,
Feiervesen,
Boligkontoret,
Ing. vesenet, Byggherre

Askim, den 19/1-1976.

Klaus B. Rognstad

KOPI til byggesak

ASKIM KOMMUNE
Ingeniørvesenet

Reg.nr. 1629.

MIDLERTIDIG FORHÅNDSTILLATELSE

for sanitæranlegg, anmeldt av rørleggermester/firma Østimarka Rør A/S

v/rør. mester T. Kalhagen, 1800 Askim,

den 23/10 - 1975, for fr./herr Ole Ivar Pedersen, Torsbr. 5 IV

adr.: Lurvannsvn. 38, 0310 6, på gnr. 51 bnr. 140,

Grorudd Søndre 3.

Tillatelsen til å sette arbeidet med anlegget igang etter nevnte anmelding er først gyldig etter at vår norm nr. 8936 på asovrer er betalt

kalt

og blir tilbakebetalt med øyeblikkelig virkning hvis gjeldende reglement(er) og / eller gitte betingelser eller pålegg ikke blir overholdt.

Askim, den 6/11 - 1975.

p.v. E. Olsen

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 51/177//



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	711,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607807,76	**Øst**	622812,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607786,95	622793,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,51	
2	6607798,76	622797,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,37	
3	6607812,12	622801,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,99	
4	6607810,03	622815,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,31	102,87
5	6607809,13	622827,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,43	
6	6607794,68	622822,48	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,25	
7	6607779,26	622817,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,28	

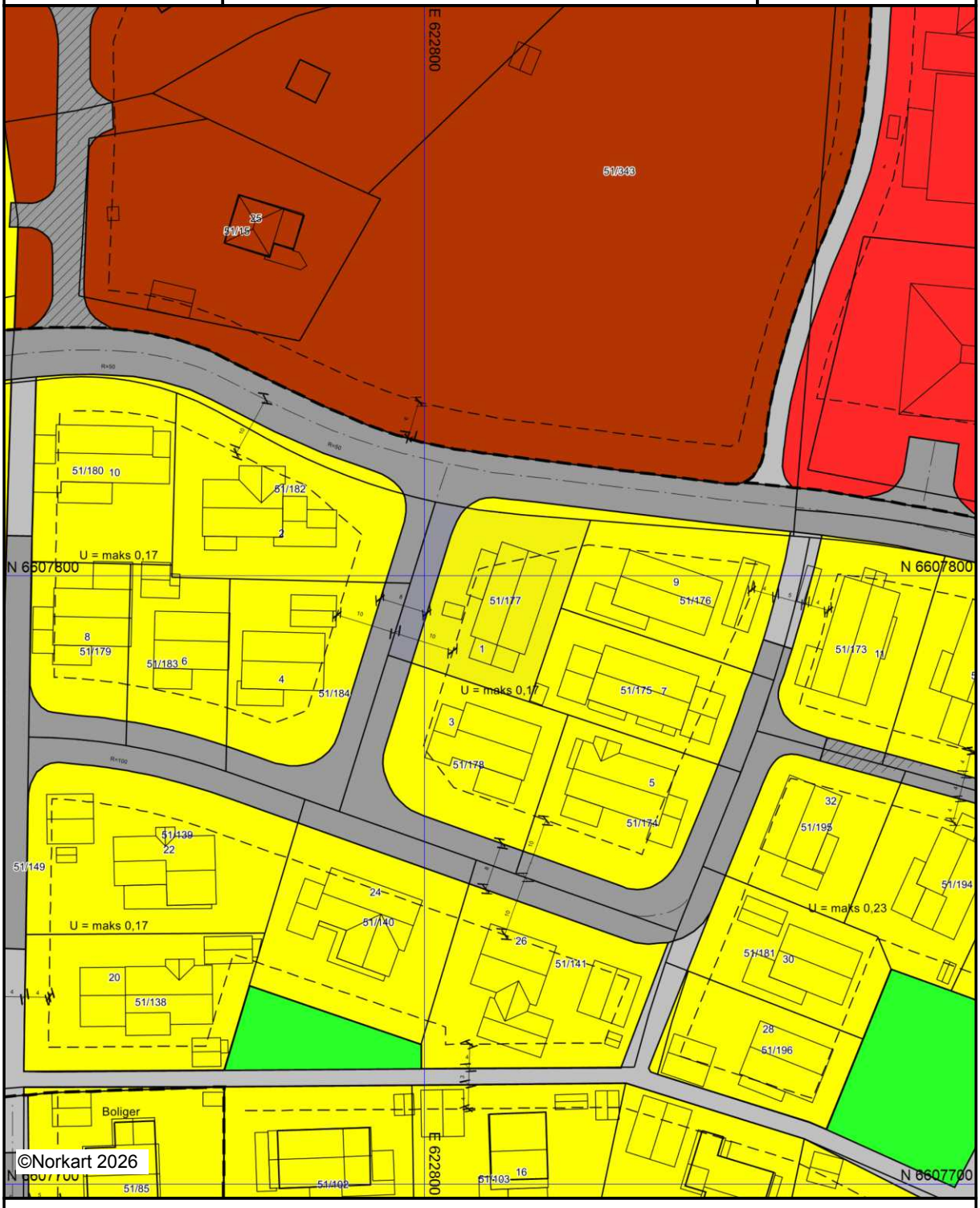
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/177
Adresse: Almveien 1
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Barnehage

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Almveien 1

SKOLER

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	4 min 0.4 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	21 min 1.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 14.8 km

SPORT

Eid skole - gymsal	3 min
Grøtvet skole	6 min
Family Sports Club Askim	12 min
Fitnesspoint Askim	15 min

VARER/TJENESTER

Askimtorget	14 min
Morenen Kjøpesenter	12 min
Vitusapotek Askim	11 min
Apotek 1 Askim	14 min
Askim Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eid skole Linje 403	1 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	6 min 0.5 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	15 min 1.3 km

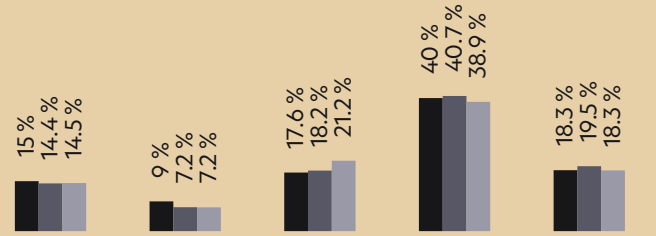
DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsegården	9 min
Coop Extra Askim	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

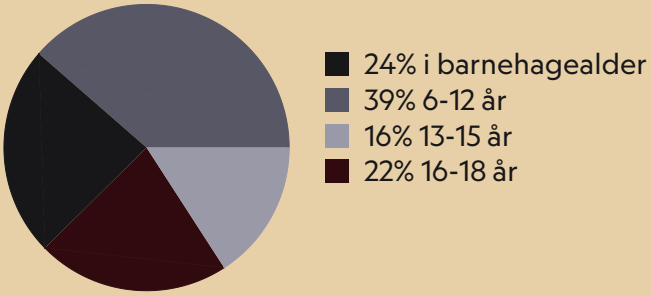
Rema 1000 Korsegården	9 min
Coop Extra Askim	12 min

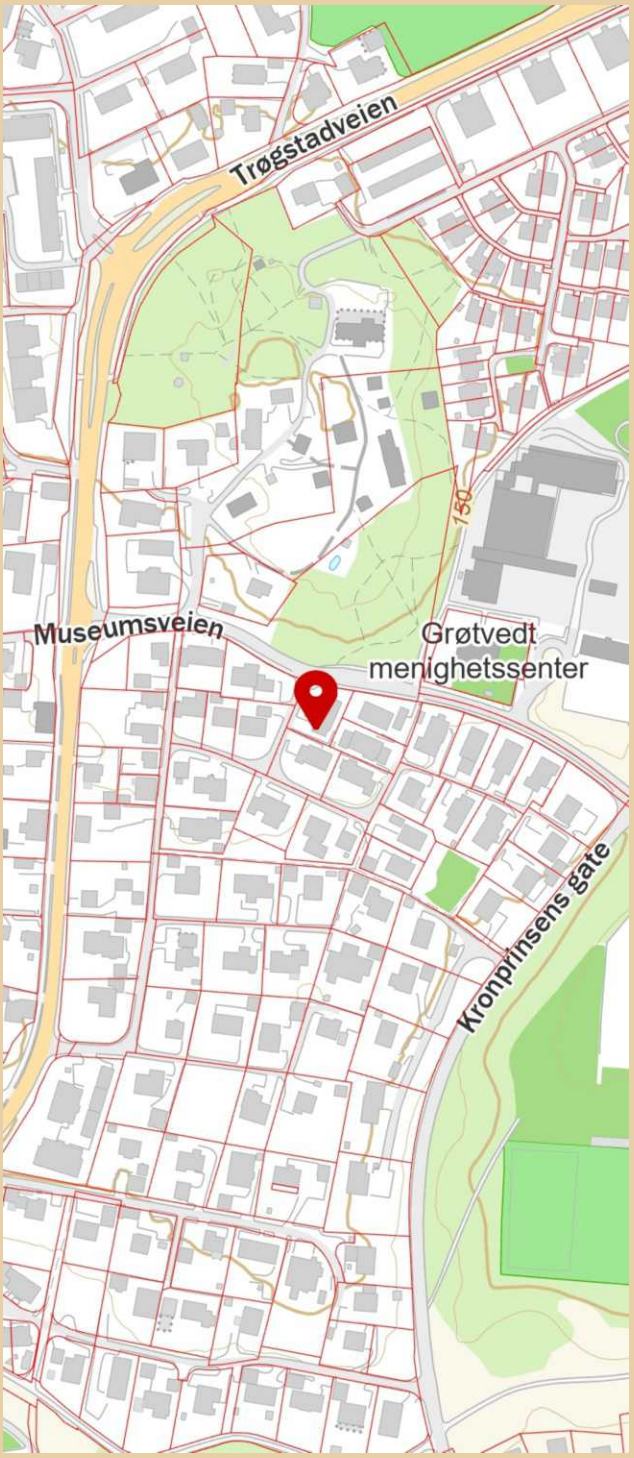
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Blunkeslett	1 391	607
Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Almveien 1, 1807 Askim
Gnr. 51, Bnr. 177, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260061

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Almveien 1 , 1807 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 51, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3428 **Eiendomsverdi ref nr:** KC5461

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

MOEN TAKST

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1976. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein ble lagt ny i 2003. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2001-2013. Noen vinduer i boligen fra byggeåret, fastkarmvinduer i stue og to kjellervinduer.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2001, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning med slette fronter, servant, overhengende speil med belysning og veggskap, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv samt pusset mur. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål. Bad i underetasje, fra 2001. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter samt overhengende speil og sideskap, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og er i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Veranda på 24 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat og parkett. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater, mdf-panel og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Takessplater.

Kjeller:
Gulv: Laminat, betong og fliser.
Vegger: Panel, pusset/malt mur og fliser.
Himlinger: Malte plater og panel.

Innvendig har boligen malte, glatte dører og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens 1. etasje, fra 2019. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning med slette fronter, servant samt overhengende speil med belysning og veggskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har en kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. I himlingen er det montert downlights, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte på veggen.

Vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv samt pusset mur. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Ventileres via elektrisk vifte. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Bad i underetasje, fra 2001. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter samt overhengende speil og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. I himlingen er det montert downlights, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2001, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue fra 2002.
Peis i kjellerstue.
Elektriske varmekabler i oppholdsrom i kjeller samt begge badene og vaskerom.
Varmefolie i gang og ett soverom i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2001, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2008.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 711,8 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal og diverse beplanting. Parkering skjer på gårdsplassen samt i garasjen som er tilknyttet bolig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger fra 2002 samsvarer med dagens bruk.