PRIVATMEGLEREN

JERNVEIEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegning bolig og garsje

Midlertidig brukstillatelse

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Jernveien 6, 1831 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 81, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3239 **Referansenummer:** LY5656

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

ENERGIMERKE

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

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

Norsk takst NITO MOEN TAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1956, med drenering i 2012 og diverse oppussing i perioden 2015-2021. Grunnmur i betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Alder på taktekkingen er ukjent, men antas å være over 30 år. Vinduer har rammer og karmer av tre og PVC. Vindusglass har 2-lags isoler -/energiglass fra 2021. Noen vinduer i kjeller ble byttet noen år før dette.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i boligens 1. etasje, med dels åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2017, type Epoq, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap samt fryseskap. Kjøkken fra 2021, type IKEA, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Opplegg til vaskemaskin i innredningen. Bad/vaskerom i boligens 1. etasje, renovert i 2015, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter samt overhengende speilskap. Dusj i nedsenket nisje med to dusjer, med kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur samt vegghengt toalett. Bad i kjeller, bygget nytt i 2021. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant med overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Toalettrom i 2. etasje, innredet med servant og vegghengt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på 29 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malte/tapetserte plater.
Himlinger: Malte overflater.

1. etasje:
Gulv: Belegg og tregulv. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte pater. Fliser i bad.
Himlinger: Panel og takessplater.

Kjeller:
Gulv: Belegg. Fliser i bad.
Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.
Himlinger: Betong.

Boligen har profilerte, lyse dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i boligens 1. etasje, renovert i 2015, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter samt overhengende speilskap. Dusj i nedsenket nisje med to dusjer, med kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Bad i kjeller, bygget nytt i 2021. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elekritiske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i boligens 1. etasje, med dels åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2017, type Epoq, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap samt fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Kjøkken fra 2021 i kjeller, type IKEA, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Opplegg til vaskemaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 2. etasje, innredet med servant og vegghengt toalett. Ingen ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:
Luft/luft varmepumpe, type Daikin, fra 2016.
Peis m/innsats i stue.
Elektrikse varmekabler i badet.
Ellers panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i kjeller fra 2015.
Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2014.
Hovedsikring på loftet er manuell skrusikring.
Eltilsyn utført i 2024.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 995 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal og noe beplanting. Parkering skjer i garasjen samt på gårdsplassen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

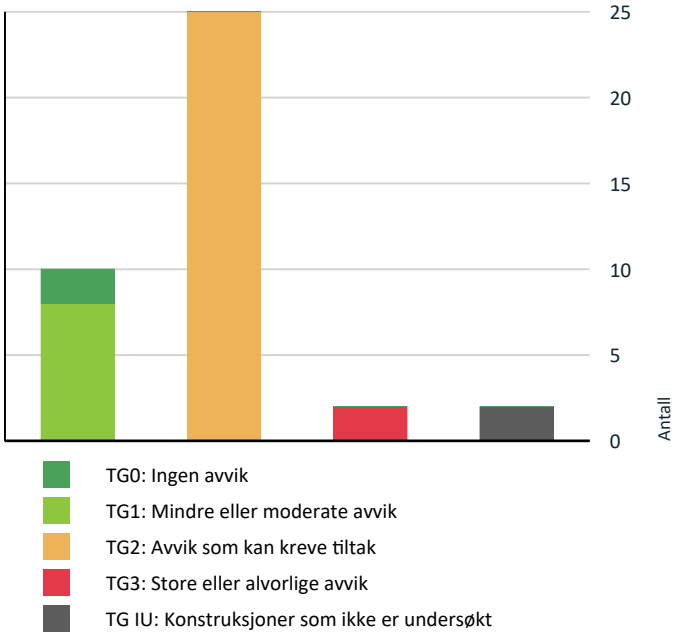
Enebolig

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

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller er ikke bruksendret. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring eller tillatelser foreligger.

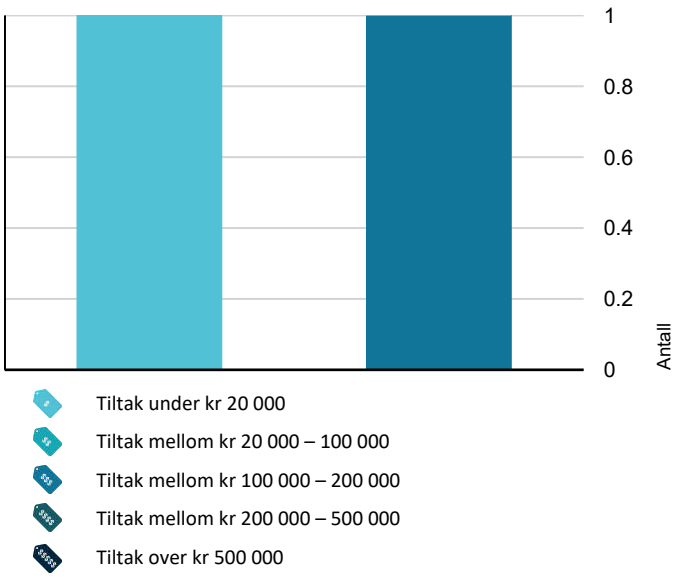
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	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
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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.

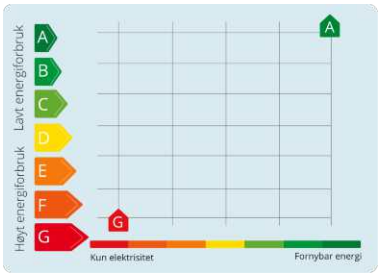
Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

Tilbygg / modernisering

2021	Oppussing	Montert nye vinduer, tilleggsisolert utvendig og montert ny kledning.
2021	Oppussing	Bygget bad og kjøkken i kjeller.
2017	Oppussing	Kjøkken 1. etasje.
2015	Oppussing	Bad 1. etasje.
2012		Drenert rundt bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder på taktekkingen er ukjent, men antas å være over 30 år. Det er ukjent om undertaket er byttet i den forbindelse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold og når taket ikke er dekket med snø.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er beslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp er av overflatebehandlet stål, fra 2021

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.

- Utskifting av beslag må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Tilleggsisolert og montert ny, utvendig kledning i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ikke tilstrekkelig med musetetting rundt hele boligen. Påvist avvik i hjørner på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- 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 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Ingen lufting ned mot ender av loftet/takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Registrert en god del områder med ising/kondensering samt muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig uttørking av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse.

- Det bør også foretas nærmere undersøkelser og utbedring av påviste fuktskader og muggsopp/svertesopp i undertaket, for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av inneklimaet.

- Utbedringskostnad er kun et estimat for etablering av lufting, og inkluderer ikke eventuelle skader som måtte befinne seg skjult i konstruksjonen, eller utskifting av utvendig tekking.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre og PVC.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2021. Noen vinduer i kjeller ble byttet noen år før dette.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene. Mulig årsak kan også være at vinduene er satt for langt ut i veggkonstruksjonen slik at glassene står i kald sone.

- Mangler vannrettbeslag i underkant av vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet, samt vurdere plasseringen av vinduene i veggkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader i treverk og omkringliggende konstruksjoner, samt forlenge levetiden til vinduene.

- Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under, vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader.



TG 2 Dører

Hev- og skyvedør i stue fra 2021.
Ytterdører fra 2021.
Terrassedør i kjøkken fra 2017

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

- Påvist manglende beslag i underkant av terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 29 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid for konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje:
Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malte/tapetserte plater.
Himlinger: Malte overflater.

1. etasje:
Gulv: Belegg og tregulv. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte pater. Fliser i bad.
Himlinger: Panel og takessplater.

Kjeller:
Gulv: Belegg. Fliser i bad.
Vegger: Pusset/malt mur. Fliser i bad.
Himlinger: Betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist stedvise skader/slitasje på noen overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring, avvik er kun kosmetisk, og vil ikke ha noen betydning for boligens bruksfunksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag mellom etasjene.
Det ble foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 2-6 mm i kjeller. I 1. etasje ble det målt 3 mm i stue og 8 mm i kjøkken.

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.

- Det ble foretatt kontroll av planhetasvvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 2-6 mm i kjeller. I 1. etasje ble det målt 3 mm i stue og 8 mm i kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 18 mm avvik i ett soverom og 15 mm i et annet.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peis m/innsats i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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.

- En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur. Det er dog foretatt fuktmåling i vegg bak inspeksjonluke i badet, uten at det ble påvist unormale verdier. Målt 7,7 vektprosent, som er ansett som tørt.
- Opplyst at gulvet i kjeller ble pigget ned og at det ble støpt nytt gulv og lagt varmekabler i flere rom.

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

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Gitt alderen på boligen anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for svertesopp og kondens. Møbler bør ikke plasseres inntil vegger.

- 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, for å unngå utvikling av fuktskader og redusere risikoen for skader på bygningskonstruksjonen.





TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre mellom etasjene

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig festing av rekkverk, og det må påregnes noe bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverket bør festes bedre for å sikre stabilitet og redusere bevegelse.
Dårlig festing kan føre til økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte, lyse 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/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i boligens 1. etasje, renovert i 2015, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to servanter samt overhengende speilskap. Dusj i nedsenket nisje med to dusjer, med kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Faktura på deler av arbeider, sjekklister, samsvarserklæring samt noe FDV

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 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 noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall på gulv og lokalt fall i dusjen er ansett som ok. Dog tilnærmet flatt gulv utenfor dusjen med storformat fliser. Eventuelt vannsøl/lekkasjevann utenfor dusj vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- 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, da dette kan føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

- Det tilnærmet flate gulvet utenfor dusjsonen gjør at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes mot sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utbedring av fallforholdene ved oppgradering av våtrommet for å redusere denne risikoen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse (sjekkliste)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i sluk. Ellers er det plassert stikkontakt i våtsone under vask. Ukjent løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- 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.

- Stikkontakt plassert i våtsone under vask bør vurderes nærmere av kvalifisert elektriker, da dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjer og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er påvist skade på skuffen til innredningen.

- Det er også observert svelling i endeveggen til innredningen, som følge av eksponering for fukt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Skaden på skuffen vurderes som hovedsakelig kosmetisk og påvirker ikke funksjonen.

- Eventuell utbedring kan vurderes av ny eier, da konsekvensen er begrenset til estetikk.

- Svelling i endeveggen skyldes fuktesponering over tid, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre fuktskader, da dette kan føre til ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for skader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller, bygget nytt i 2021. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elekritiske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

- 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 rundt vinduet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 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 avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjevann fra alle deler av rommet vil ikke ledes mot sluk grunnet oppkant mot dusj. Ellers er det ikke påvist 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør.

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket.

- Det anbefales å sørge for at eventuelt lekkasjevann og vannsøl renner fra utsiden av dusjen og videre inn til sluk.

- Manglende fall og oppbrett på tettesjikt ved dør gir økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (faktura).



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

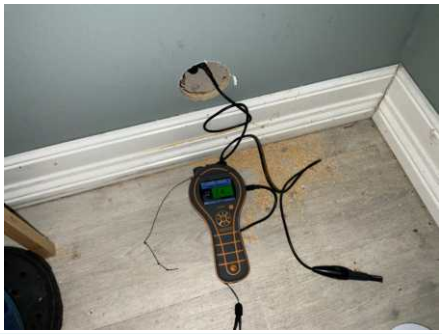
Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,4.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i boligens 1. etasje, med dels åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2017, type Epoq, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap samt fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Årstall: 2017

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2021 i boligens kjeller, type IKEA, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Opplegg til vaskemaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje, innredet med servant og vegghengt toalett. Ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres mekanisk ventilasjon på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, lukt og muggdannelse.

- Det bør også etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Røropplegg fra 2015, 2017 og 2021.
Stoppekran og vannmåler er plassert bak luke i badet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene under kjøkkenbenken for å hindre at vann ved eventuell lekkasje renner ut i innredningen og forårsaker fuktskader. Manglende endetetting øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern, fra byggeåret, 2015, 2017 og 2021 (opplyst av eier).

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

- Støpejernsrør, som var et vanlig rørmateriale mellom 1950 og 1970, har nå nådd en alder der forventet levetid er nær overskredet. Basert på materialets egenskaper og anleggets alder, er tilstandsgrad 2/3 tildelt. Dette skyldes at slike rør ofte viser tegn til aldring og slitasje etter mange års bruk, selv om det per i dag ikke er registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilstandskontroll av støpejernsrørene for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

- Utskiftning bør vurderes, da videre aldring og slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er påvist tegn til kondensering på vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommene. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør settes inn vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette for å sikre god ventilasjon.

- Uten tiltak kan det oppstå dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og muggvekst. Kondens på vinduene kan føre til fukt- og muggskader på omkringliggende materialer over tid.

- For å forbedre luftkvaliteten og redusere kondens anbefales det å øke ventilasjonen, enten gjennom justering av eksisterende ventiler eller ved å installere ekstra ventilasjonsløsninger.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Daikin, fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i kjeller fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2014. Hovedsikring på loftet er manuell skrusikring.

Eltilsyn utført i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra 2012. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Drenering er ikke synlig over terreng utvendig rundt hele boligen, i områder hvor den er synlig mangler det topplist. Påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon på vegger. Forhold kan relateres til for høy luftfuktighet i kjeller og kapilæroppusg fra grunnnen, men anbefalt med ytterligere undersøkelser av funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringens funksjon for å avklare årsaken til de unormale fuktverdiene.

- Dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette medføre økt risiko for fuktskader i kjellervegger og tilstøtende konstruksjoner. Manglende topplist og synlig drenering kan også føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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 IU Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

- 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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpning terrassedør i 2. etasje er ikke sikret.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittliggende garasje på ca. 29 m².
Bygningen er oppført i trekonstruksjoner og bærer preg av elde og slitasje.
- Påkostninger og vedlikehold må påregnes.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

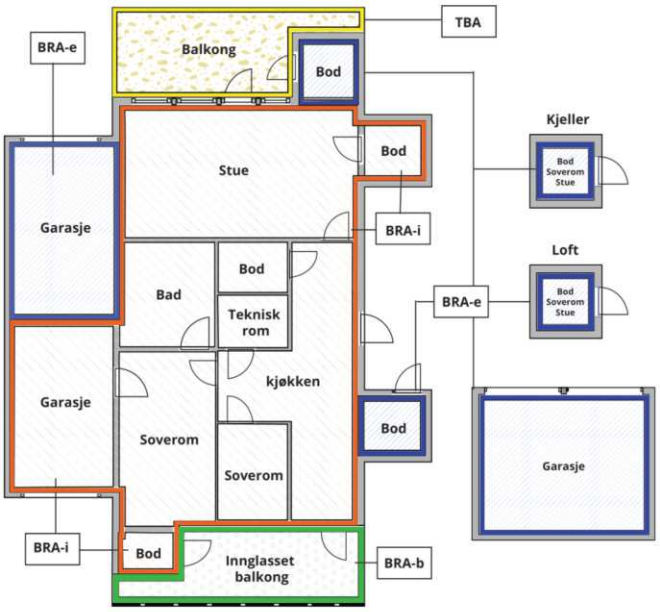
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	70			70		4	74
1. etasje	73			73	29		73
Kjeller	66			66			66
SUM	**209**				**29**	**4**	**213**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Toalettrom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller	Trapperom, bod, kjøkken, soverom, stue, bad		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 74 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 70 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Rom for varig opphold i kjeller er ikke bruksendret. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring eller tillatelser foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Se modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Lene Hoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	129		0	994.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jernveien 6

Hjemmelshaver
Hoen Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, ca. 100 m syd for gamle E18 (RV 128), ca. 1,5 km til Askim stasjon. 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

Eiendommen ligger inntil 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.

Det er skilt ut en boligtomt nord for 81/129, vest for Jernveien. 4. Det må påregnes at denne tomten blir bebygd.

Om tomten

Eiet tomt på 995 m².

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.11.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	28.11.2025		Innhentet		Nei
Fra Infoland	03.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	13.01.2026	La inn areal terrasse
3	15.01.2026	Generering av tekstfil

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

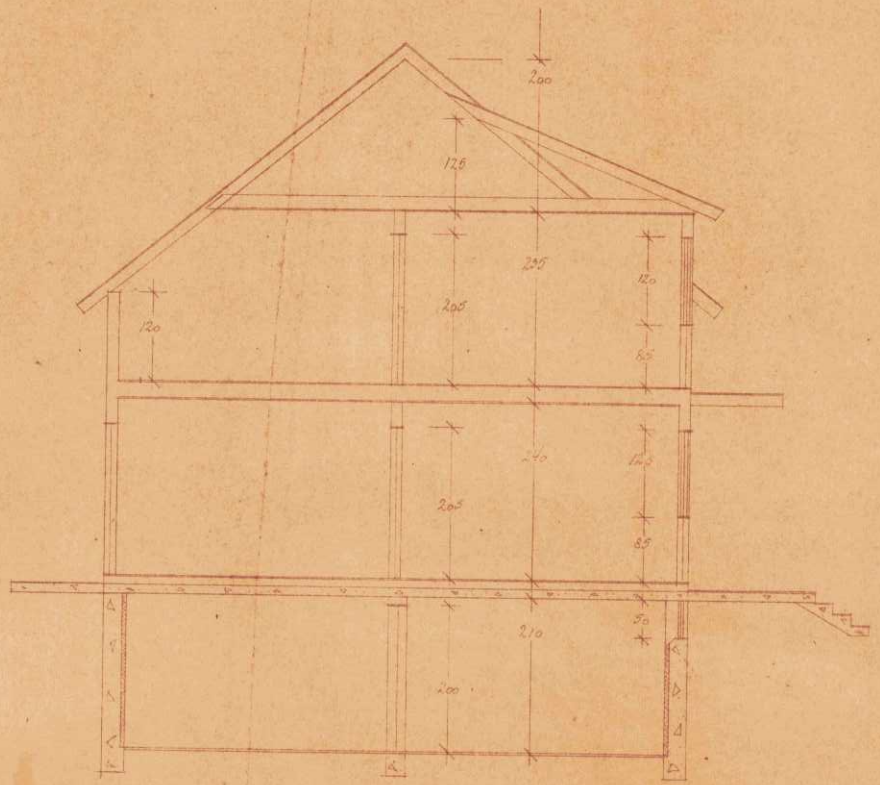
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

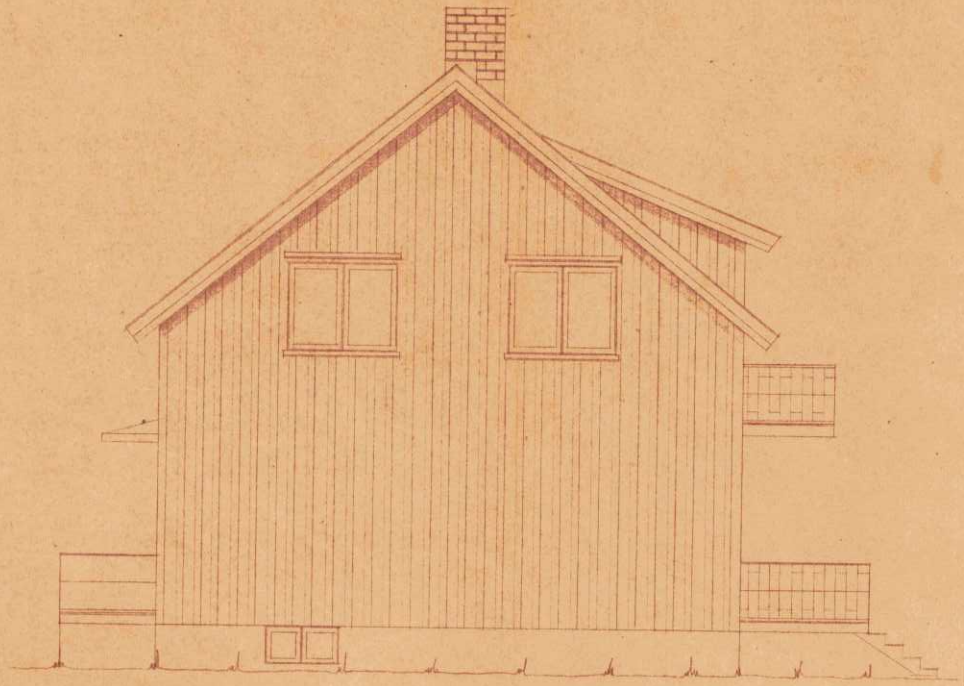
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Snitt

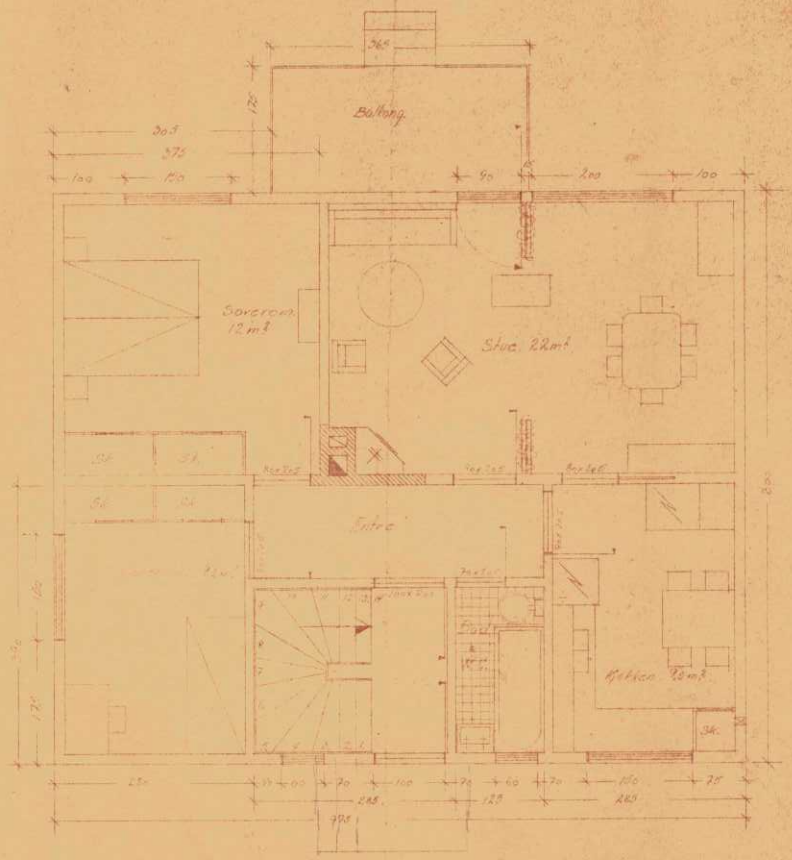


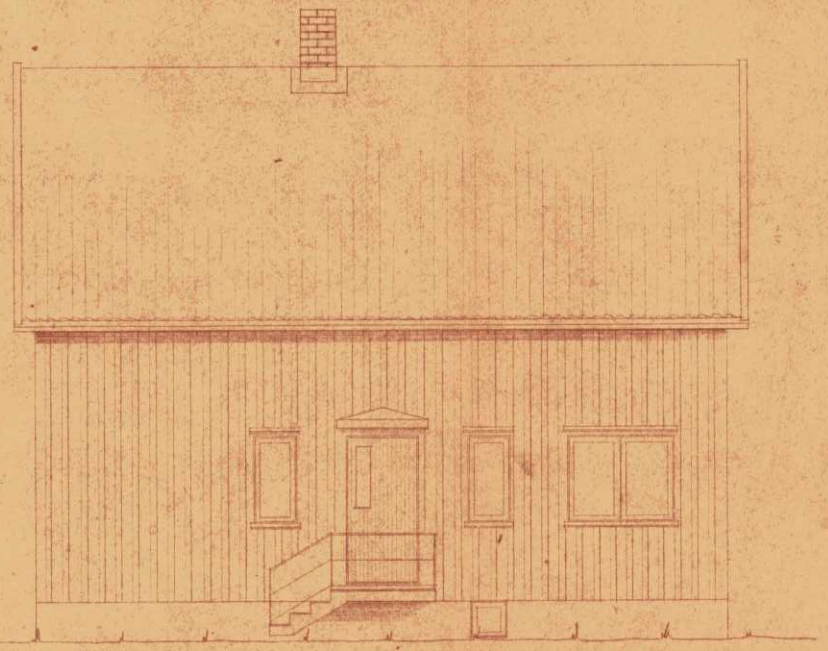
Nord

KOMMUNEINGENIØREN I ASKIM 19.57
Jnr. 753 ARKIV B-1371

Askim Kommune

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





Vest

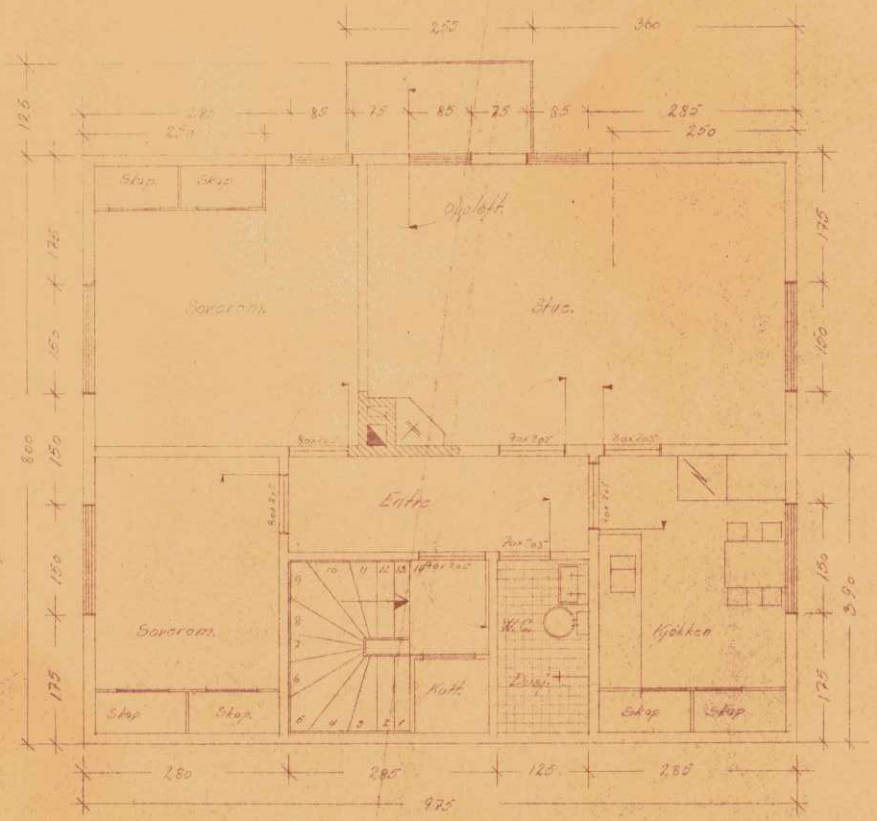
KOMMUNEFORENEKIDEN I ASKIM 1954
Nr. 753 ARKIV B7137A

Askim Byggingsråd

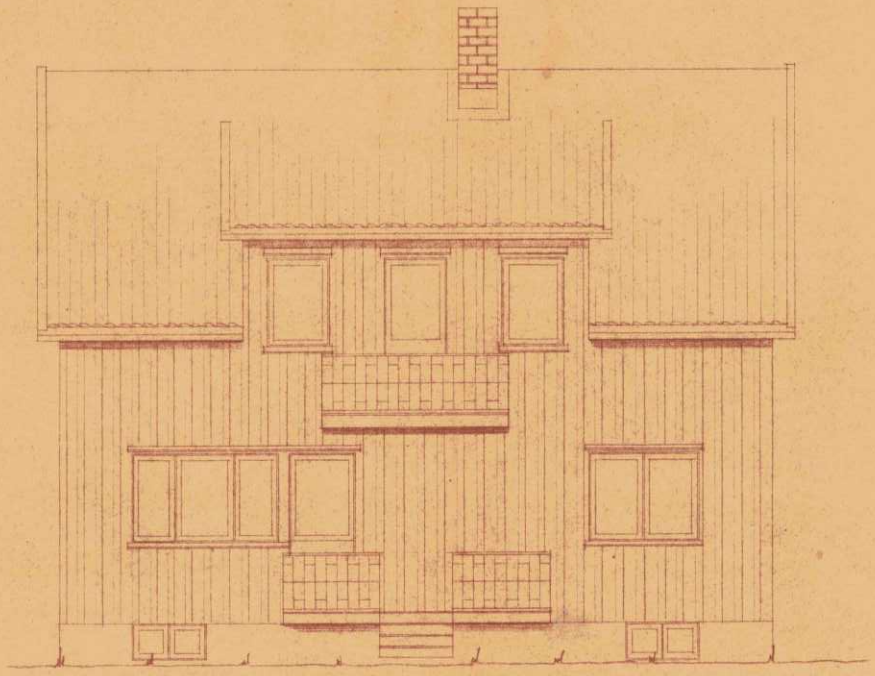
Vinmgebus for
Einar Kristiansen,
Askim
1etg og Østfasade
Alle mål i cm
M-1:50

1etg

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



2. etg.



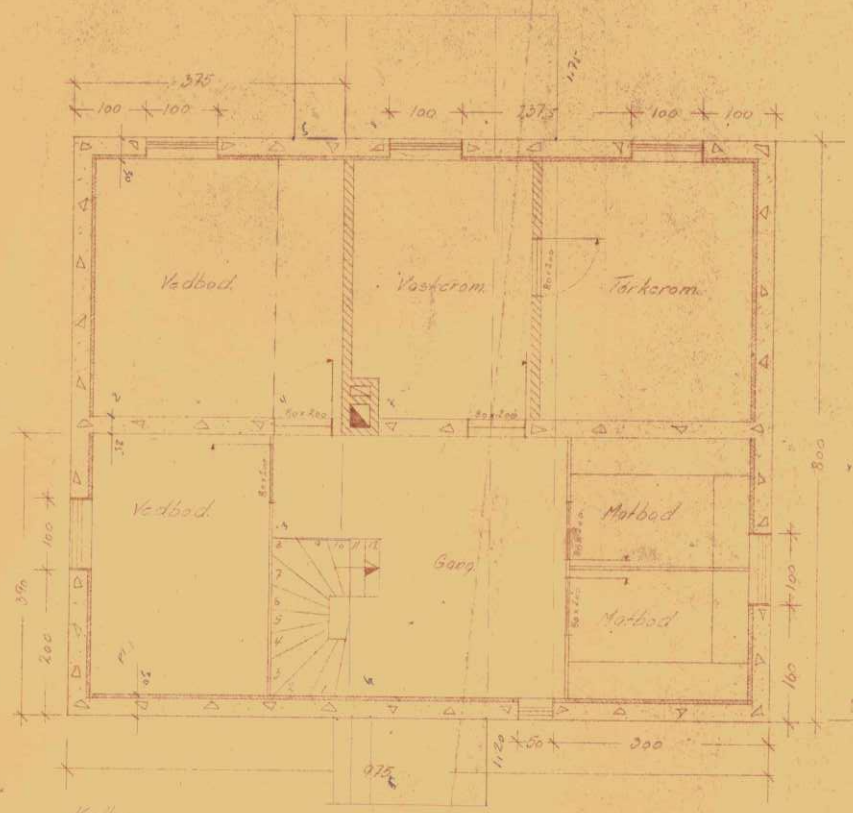
Vest

KOMMUNEINGENIØREN I ASKIM | 1954
Jnr. 753 | ARKIV 13-13/A

Askim Kommune 39/54

Våningshus for
Einar Kristiansen,
Askim.
Plan 2 etg og
Vestfasade.
Alle mål i cm.
M. 1:50

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

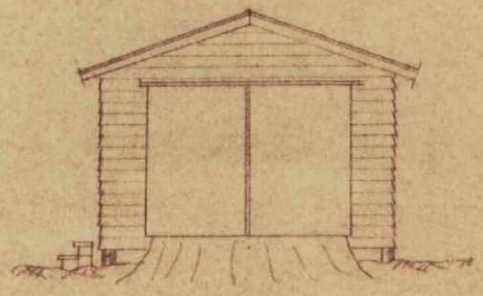


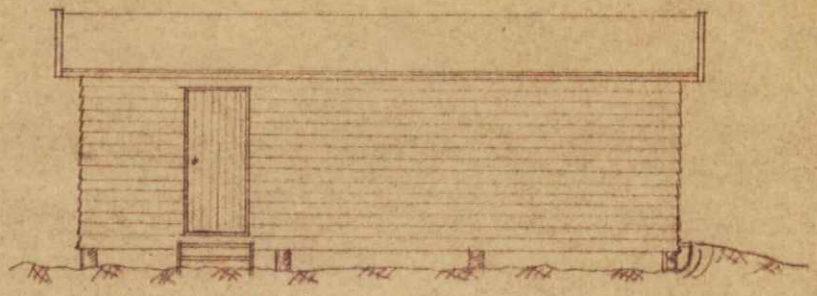


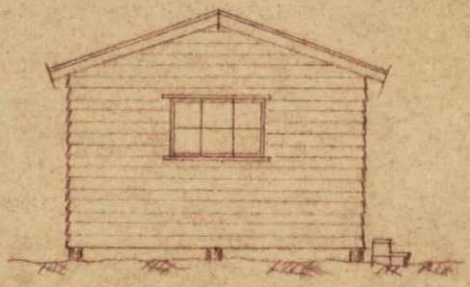
KOMMUNEINGENIØREN I ASKIM 19.57
J.nr. 753 ARKIV B-13-14
Askim Byggingsråd

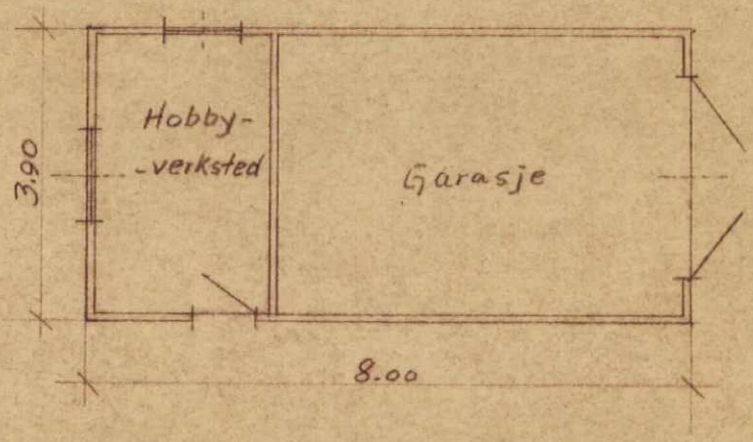
Våningshus for
Einar Kristiansen
Askim
Plan Kjellerog Sydgavl
Alle mål i cm
M. 1:50

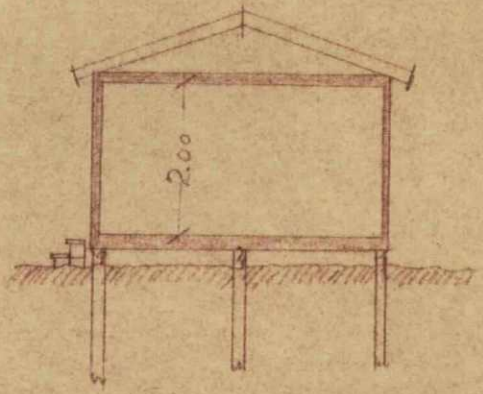
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S











Askim
Sak 216/54
Byggingsråd

KOMMUNEINGENIØREN I ASKIM | 1954
J.nr. 396 | ARKIV B 37

Høgseth g. 81 b. 129
Einar Kristiansen

Garasje – 31.2 m²

Mål. 1:100 2/7-54. JG.

Phos, Oslo. 500. 10.52

Jnr. 417/56.
LN/BS.

Herr Einar Kristiansen,
Högseth, Kirkerudvegen,
A s k i m.

Vedr. våningshus på eiendommen Högseth gnr. 81 bnr. 129.

Ovennevnte våningshus ble besiktiget den 6/4-56.
Følgende ble bemerket:

Rekverk inngangstrapp ikke oppsatt.
Diverse arbeider kjeller gjenstod.
Noe tapet trappegang ikke ~~m~~påsatt.
Plate feierluke loft manglet.
Luftekanaler må føres over tak.
Pipeattest må skaffes.

Ovennevnte mangler må rettes før ferdigattest kan utstedes og senest innen 1/8-56.
Men en vil ikke motsette seg at huset beboes.

Askim Bygningsråd, 6/4-1956.

Gjenpart sendt:
Tømrerm. J. Sundby.

Grunnkart

Indre Østfold kommune

Eiendom: 81/129
Adresse: Jernveien 6
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Jernveien 6

Nabolaget Gurud - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 158 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	4 min 2.1 km
Moen skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gurud Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	11 min 0.9 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	16 min 1.3 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hurrahølet	11 min
Kiwi Hurrahølet	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Askimtorget	15 min
Vitusapotek Hurrahølet	11 min
Askim Vinmonopol	19 min

SPORT

Frosterudveien - balløkke	10 min
Askim videregående	13 min
Askim treningssenter	3 min
Invictus treningssenter	3 min

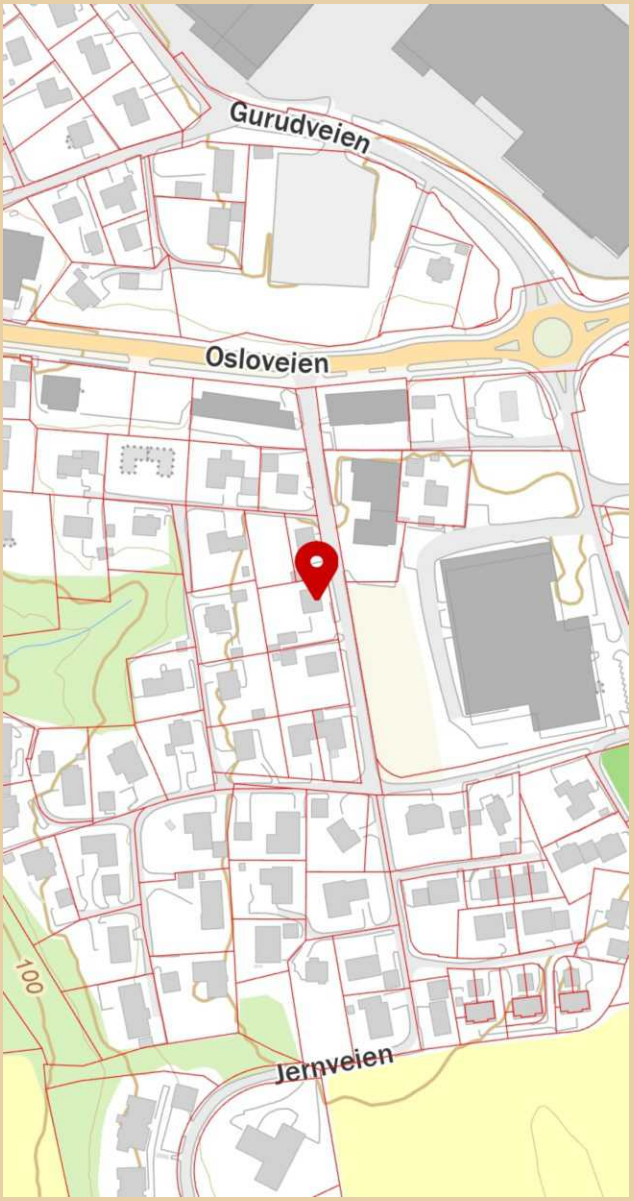
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Jernveien 6, 1831 Askim
Gnr. 81, Bnr. 129, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250181

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.
