

Tilstandsrapport



Enebolig



Anfinnsens gate 23, 1831 ASKIM



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 80, bnr. 174

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 06.07.2025

Rapportdato: 08.07.2025

Oppdragsnr.: 13421-1377

Referansenummer: JY2007

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Vår ref:



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.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud
Uavhengig Takstingeniør
pk@kjeserudtakst.no
913 54 951



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 fuktøk.

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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløp i metall. Renner og nedløp har utgått dato. Bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel. Sørveggen er skiftet i senere tid. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Undertak i treverk. Det er noe eldre fuktskjolder rundt pipen og lokalt i undertaket. Karmer og rammer i treverk. 2- lags isolerglass. Vinduer er fra 1996 - 1998. Vindu fra byggeåret i kjeller. Vindu i kjeller har TG 3. Ytterdør i Teak med sidefelt i glass fra 1995. Terrssadør fra 2017. Ytterdøren har TG 2 grunnet alder. Terrasse i treverk på ca. 43 m2. Terrasse i treverk over svømmebasseng på ca. 38m2. Badebassenget har ikke vært i bruk på 15 år. To tretrapper i treverk. Trapper har ikke godkjent rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver med betong, teppe, laminat, eikeparkett og vinylbelegg. Vegger med malt mur, tapet, panel og malt panel. Himlinger med panel, takessplater og malte plater. Merker i himlingen på ene soverommet etter vannlekkasje fra taket i 2011. Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv på grunnen i tilbygget fra 1982. Fuktoppsug i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglstainspipe tekket med blekk over tak. Det er lagt en stålplate i toppen av pipen. Den er bare å fjerne hvis man vil bruke peisen. Guver og vegger i kjeller har kalkutslag. To inspeksjonsluker til krypekjeller i vegger i kjelleren. Retttrapp i treverk fra hallen til gangen. Tretrapp med sving til kjeller. Hvite dører med speil fra byggeåret. Brun dobbeltfløyet dør med glass til tv- stuen fra 1982.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusj:
Gulv md fliser og vegger med fliser. Ventil i vegg. Dusj. Vannmåler. Dusjen må ikke brukes uten dusjkabinett. Vegger med fliser og himling i treverk. Gulv med fliser. Stålsluk. Ingen tettesjikt. Dusj
Naturlig ventilering
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at det er påvist avvik i konstruksjonen,

Bad/wc:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite profilerte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Ventil i himling. Varmekabler. Vegger med fliser og himling med takessplater. Gulv med fliser. Ca 2 cm fall fra gulv ved terskel og til fremsiden på dusjkabinettet. Varmekabler. Stålsluk. Det er brukt smøremembran som tettesjikt. Nedfelt servant. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

Røranlegg kommer opp igjennom gulvet fra krypkjelleren.

Vaskerom:

Gulv med vinylbelegg og vegger med tapet. Arbeidsbenk med underskap. Laminert benkeplate. Nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen. Vegger med tapet og himling med takessplater. Gulv med vinylbelegg. Stålsluk. Nedfelt vask. Blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via ventil i himlingen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og rørjrmomføringen kommer opp gjennom gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning i L-form med brune og hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Badstuen er utført i treverk. Badstuen er ikke vært i bruk siden 1995. Toalettrom:

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomstapet. Gulvstående wc. Servant på skap med lyseblå fronter. Ventil i ventilasjonskasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i jern. Rørene er fra byggeåret. Vannlekkasje på vannrøret ut mot gata i 2004. Avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig ventilasjon. Badebasseng. Bassenget er ikke vært i drift på 15 år. Det må påregnes vedlikehold, nye pumper og varmeelement om dette ønskes og brukes av nye eiere. Luft til luft varmepumpe. Åpen peis. Varmefolie bak brystningen i kjeller og himlingen i 1. etasje. Varmekabler i hallen. Varmekabler i gårdsplassen fra inngangspartiet og bort til carporten. 200 liter varmtvannsbereder fra 2014. Automatsikringer. 50 amp hovedsikring. Kontroll av det elektriske anlegget i 2022. Branntilsyn i 2022. Nye røykvaslere i 2022. Nytt pulverapparat i 2022. Nye røykvaslere koblet i serie med alarm fra 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeåret. Grunnmur i betong. Støpt betongplate på tilbygget fra 1982. Gårdsplassen er meget ujevn, og S- steinen må påregnes å tas opp og legges på nytt.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	3 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Carport/bod

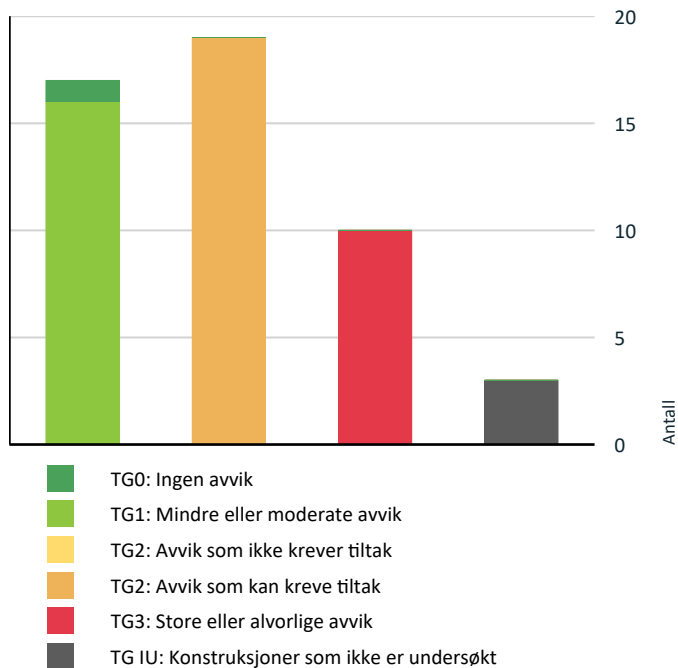
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Enebolig

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

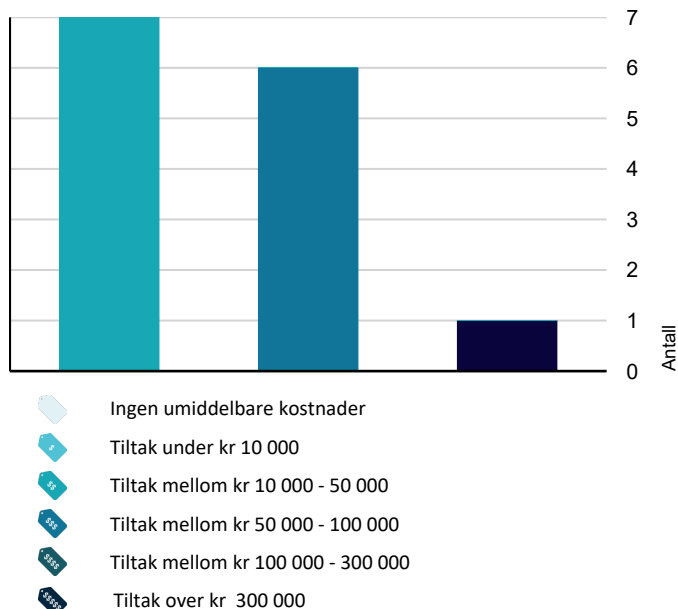
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusj > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

I følge Norges eiendommer

Standard

Bolig som er godt holdt ved like. Boligen har moderniseringsbehov.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygget hall og tv- stue	31 m2
------	----------------------------	-------

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Taket er tekket med Shingel fra 2011.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Renner og nedløp har utgått dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger utvendig kledd med stående panel. Sørveggen er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Undertak i treverk. Det er noe eldre fuktskjolder rundt pipen og lokalt i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.



Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer

Karmer og rammer i treverk. 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 1996 - 1998. Vindu fra byggeåret i kjeller. Vindu i kjeller har TG 3.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

Ytterdør i Teak med sidefelt i glass fra 1982. Terrssadør fra 2017. Ytterdøren har TG 2 grunnet alder.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk på ca. 43 m2. Terrasse i treverk over svømmebasseng på ca. 38m2. Badebassenget har ikke vært i bruk på 15 år.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

! TG 3 Utvendige trapper

To tretrapper i treverk. Trapper har ikke godkjent rekkverk.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulver med betong, teppe, laminat, eikeparkett og vinylbelegg.

Vegger med malt mur, tapet, panel og malt panel

Himlinger med panel, takessplater og malte plater.

Merker i himlingen på ene soverommet etter vannlekkasje fra taket i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv på grunn i tilbygget fra 1982.

Fuktoppsug i kjeller.

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

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tekket med blekk over tak. Det er lagt en stålplate i toppen av pipen. Den er bare å fjerne hvis man vil bruke peisen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Guver og vegger i kjeller har kalkutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Guver og vegger i kjeller har kalkutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er begrenset med fuktsperre under betonggulver i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

To inspeksjonsluker til krypekjeller i vegger i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Rettrapp i treverk fra hallen til gangen. Tretrapp med sving til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

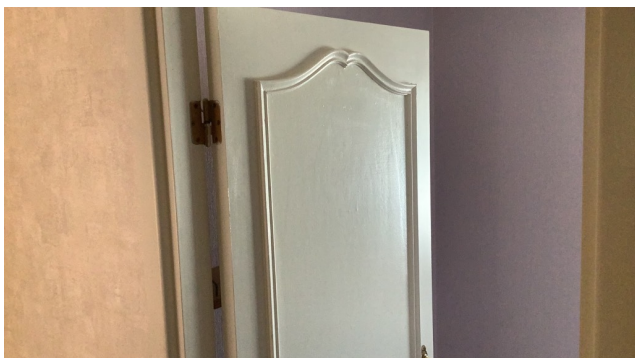
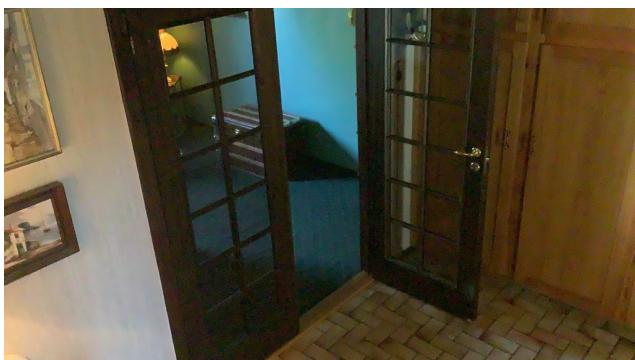
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Innvendige dører

Hvite dører med speil fra byggeåret. Brun dobbeltfløyet dør med glass til tv-stuen fra 1982.

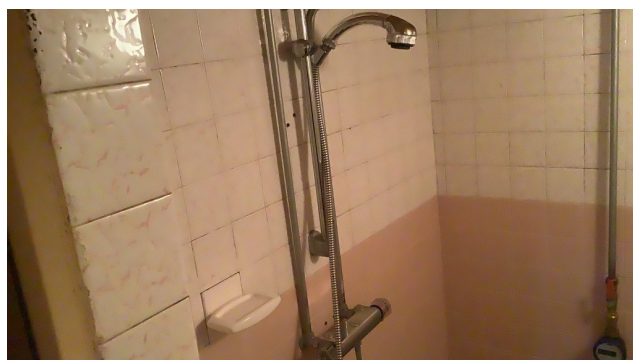
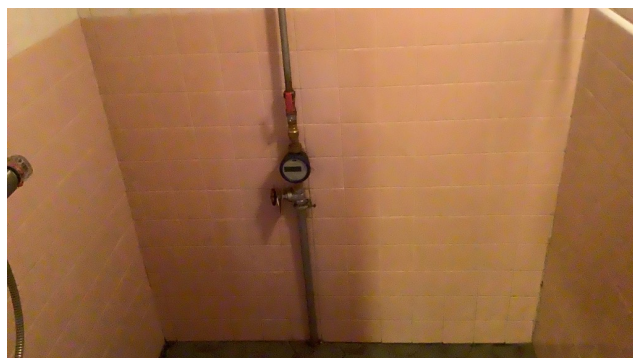


VÅTROM

KJELLER > DUSJ

Generell

Gulv md fliser og vegger med fliser. Ventil i vegg. Dusj. Vannmåler. Dusjen må ikke brukes uten dusjkabinett.



KJELLER > DUSJ

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjen er ikke noe godkjent våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dusjen må oppgraderes til dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > DUSJ

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjen er ikke noe godkjent våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjen må oppgraderes til dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > DUSJ

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Ingen tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > DUSJ

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj

KJELLER > DUSJ

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

KJELLER > DUSJ

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at det er påvist avvik i konstruksjonen,

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv med vinylbelegg og vegger med tapet. Arbeidsbenk med underskap. Laminert benkeplate. Nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med tapet og himling med takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er ikke noe godkjent våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes til dagens standard.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nadfelt vask. Blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og rørjrmomføringen kommer opp gjennom gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite profilerte fronter. Gulvstående wc. Dusjkabinett. Ventil i himling. Varmekabler.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med takessplater.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Ca 2 cm fall fra gulv ved terskel og til fremsiden på dusjkabinettet. Varmekabler.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Det er brukt smøremembran som tettesjikt.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Badet er ikke bygget etter dagens standard. Badet har utgått dato.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nedfelt servant. Dusjkabinett.

Årstall: 1995

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Røranlegg kommer opp igjennom gulvet fra krypkjelleren.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning i L-form med brune og hvite profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Årstall: 1995 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har moderniseringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må påregnes oppgraderinger til dagens standard.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator.

Årstall: 1995 Kilde: Kontaktperson

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen er utført i treverk. Badstuen er ikke vært i bruk siden 1995.

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med vinylbelegg og vegger med baderomstapet. Gulvstående wc. Servant på skap med lyseblå fronter. Ventil i ventilasjonskasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Vannrør i jern. Rørene er fra byggeåret. Vannlekkasje på vannrøret ut mot gata i 2004.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må med jevnlig mellomrom bruke avløpsrens. Renner sakte i sluk og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Badebasseng. Bassenget er ikke vært i drift på 15 år. Det må påregnes vedlikehold, nye pumper og varmeelement om dette ønskes og brukes av nye eiere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Åpen peis. Varmefolie bak brystningen i kjeller og himlingen i 1. etasje. Varmekabler i hallen. Varmekabler i gårdsplassen fra inngangspartiet og bort til carporten.

! TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

! TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Automatsikringer. 50 amp hovedsikring. Kontroll av det elektriske anlegget i 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntilsyn i 2022. Nye røykvaslere i 2022. Nytt pulverapparat i 2022. Nye røykvaslere koblet i serie med alarm fra 2023.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Støpt betongplate på tilbygget fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Andre tomtforhold

Gårdsplassen er meget ujevn, og S- steinen må påregnes å tas opp og legges på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygninger på eiendommen

Carport/bod



Anvendelse

Byggeår

1967

Kommentar

I følge fullmektig for salget

Standard

Meget enkel standard. Må påregnes oppgraderinger

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport har S- stein som gulv. Boden har oppforet tregulv. Bindingsverksvegger utvendig kledd med ståene panel. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Taket er tekket med Shingel. Enkel boddør til boden. Carporten har behov for oppgraderinger til dagens standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Bad, Badstue, 2 Bod, 2 Stuer,
Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, 3 Soverom, Spisestue

Andre bygg: Carport/bod

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 650 000

Konklusjon markedsverdi

3 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hovsveien 33A ,1831 ASKIM 161 m ² 1986 2 sov	13-05-2025	3 950 000	4 200 000		4 200 000	26 087
2 Gråbergveien 1 ,1831 ASKIM 151 m ² 1932 3 sov	25-09-2022	4 000 000	3 775 000		3 775 000	25 000
3 Vammaveien 55 ,1813 ASKIM 203 m ² 1925 3 sov	10-06-2024	4 465 000	4 370 000		4 370 000	21 527
4 Hovstegen 10 ,1813 ASKIM 230 m ² 1931 4 sov	22-08-2024	4 500 000	4 400 000		4 400 000	19 130
5 Lykkelia 6 ,1832 ASKIM 260 m ² 1960 4 sov	18-06-2024	3 900 000	3 800 000		3 800 000	14 615

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Carport/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport/bod	Kr.	30 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 530 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Carport/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	45			45	
1. etasje	149			149	81
SUM	194				81
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Dusj, Badstue, Bod, Bod 2		
1. etasje	Hall, Tv- stue, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Soveromsgang, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Spisestue, Stue med utgang til terrasse		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Carport/bod	0	19
Enebolig	179	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingenør
	Svein Birkenes	Fullmektig for selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	80	174		0	838.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anfinnsens gate 23

Hjemmelshaver

Birkenes Gerd Mary Ruud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral og sentrumsnær beliggenhet på Vollene i Askim. Fra eiendommen er det kort vei til indre sentrum med Askim handelspark, Askimtorget kjøpesenter, kulturhuset, Østfoldbadet, torget med hyggelige sitteplasser/utearealer, flere kafeer, restauranter, gågate, forretninger, bibliotek, kommunikasjoner, m.m. Eiendommen ligger sentralt plassert i forhold til ungdomsskole og videregående skole.

Kommunikasjon:

Askim ligger ca. 5 mil fra Oslo. Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo. Veiforbindelsen fra Askim til Oslo er hovedsakelig langs riksvei og europavei. Utviklingen med E-18 og Follobanen gjør Askim og Indre Østfold til et spennende geografisk område. Det er ca. 45 minutter med bil til Oslo sentrum og 25 minutter til Ski.

Litt om Askim:

Askim er regionsenter i Indre Østfold. Kommunen ligger sentralt ved E18. Askim er attraktiv for bosetting og næringsliv. Næringslivet er omfattende og variert, og det legges vekt på å skape et godt sosialt, fysisk og kulturelt miljø. Mange regionale funksjoner og aktiviteter knyttet til næringsliv, handel, offentlige virksomheter, helse, kultur og fritid, er i dag lokalisert til Askim. Det ble gjennomført kommunesammenslåing med Askim, Spydeberg, Hobøl, Trøgstad og Eidsberg fra 01.01.2020. Ny kommune innehar ca. 45.000 innbyggere.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 838,3 m2, ifølge Norge eiendommer. Tomten er flat og er pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger og vintergrønt. S-tein i gårdsplassen. Parkering i gårds plass og i carport.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1967 med kjeller og 1. etasje. Det er påbygget tv- stue og hall i 1982. Boligen er på 179 m2 primær-rom. Carport/bod er på ca. 19 m2 derav carporten er på ca. 12 m2 og boden på ca. 7 m2.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/JY2007>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon