

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Østliveien 20 A, 1811 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 53, bnr. 734

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 23.12.2024

Oppdragsnr.: 21049-1633

Referansenummer: EQ3181

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus i borettslag over 2 plan på 131 m², oppført i 1982. Boligen inneholder: Entré, soverom, kontor, bad, vaskerom, hall m/trapp, gang og lagerrom, + en utvendig bod med to rom. 1.etasje har stue m/trapp, kjøkken, toalettrom og soverom. Boligen har en sydvendt veranda på 15 m² med tilgang fra stue, nordvendt terrasse på 21 m² med tilkomst fra kjøkken og en terrasse ved inngangsparti på 11 m². Boligens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe i stue av ukjent alder, varmekabler på bad og vedovn i hall m/trapp, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. I regi av borettslaget i 2008 ble vinduer og balkongdør ble skiftet ut, taket ble tettet med ny betongtakstein og nye nedløp, renner og beslag, Yttervegger fikk ny kledning i 2011. Eier har i perioden 2021-2024 oppgradert boligen. Det ble gjennomført en utvidet el-kontroll av Caverion 20.12.2024. Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 20.01.2022. Saken ble avsluttet 18.03.2022. Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført i 2021 av eier som er sertifisert elektriker. Det ble lagt nye terrassebord på kjøkkensiden i 2024, malt soverom i 2024, toalettrommet fikk nytt gulvbelegg, tapet og ny innredning i 2023, tidligere eier har plumbert sluk og dusj. Nye innvendige dører i 2023, nytt gulv i underetasje gang, montert lettvegg og lagt nytt gulv på kontor i 2022. Trappen ble malt og trappetrinn ble foliert i 2022, nytt gulv stue og kjøkken i 2021, malt fliser og byttet innredning på bad i 2021 og ny VVB i 2021. Boligen har et bad i underetasje med flislagt gulv, malte fliser og våtromstapet på vegg og et vaskerom med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg som begge bør påregnes en oppgradering. Tidløst kjøkken i et separat rom 1.etasje fra 2000 tallet og et toalettrom som ble pusset opp i 2023. Boligens øvrige innredninger, overflater og installasjoner er av eldre årgang. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Garasje i felles garasjerekke på ca. 18 m². Uteområde er pent opparbeidet med gruset inngangsparti, kantstein i granitt, plen og diverse beplantninger.

Østliveien 20 A i Askim er et flott sted å bo, fullt av fordeler med sin sentrale beliggenhet og nære tilgang til både natur og byliv. Som innbygger her, vil du kunne nyte godt av Askim sin vennlige og trygge atmosfære. Området er kjent for å være familievennlig, med kort avstand til gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Det finnes mange lekeplasser og grønne områder i nærområdet som gjør det til et ideelt sted for barnefamilier. For de som pendler, er Askim et utmerket valg med gode transportmuligheter. Det er både buss- og togforbindelser som gir enkel tilgang til omkringliggende byer og Oslo. Med bilen er du raskt ute på E18 som gjør pendling til både storbylivet og andre deler av regionen lett. I sentrum av Askim finner du et rikt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, som gir et pulserende lokalmiljø rett utenfor døren din. For de som liker friluftsliv, byr området på nydelige turstier og muligheter for både gå- og sykkelturner i vakker natur.

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2008. Besiktiget fra takfot. Borettslagets ansvarsområde. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2008. Fastmonterte stigerinn til pipe og overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Borettslagets ansvarsområde.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2011. Borettslagets ansvarsområde.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med w-takstoler i tre. Lufting fra rafter, undertak av rupanel. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass fra 2008. Borettslagets ansvarsområde. Boligen har en hvit hovedytterdør med glassfelt av ukjent alder.

Hvit ytterdør til bod m/utvendig adkomst av ukjent alder.

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass i stue, med utgang til terrasse fra 2007.

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass på kjøkken, med utgang til terrasse fra 2008.

Boligen har en sydvendt veranda på 15 m² med tilgang fra stue. Det er brukt tykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med høyde 100 cm i malt trevirke.

Nordvendt terrasse på 21 m² med tilkomst fra kjøkken. Her er det brukt tykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke med en høyde på ca 90 cm. To legger, utelampe og dobbelt utestikk.

Terrasse ved inngangsparti på 11 m² med tykkimpregnerte terrassebord.

* Nordvendt terrasse på 21 m² fikk nye terrassebord i 2024, rekkverket ble samtidig malt. Betongsåle/trapp ved inngangsparti fra byggeår. Boligen har bod med utvendig adkomst som består av to rom, hvorav ett er isolert. Innvendige overflater i det isolerte rommet har betonggulv, furupanel på veggene og gipsplater i taket. Det andre rommet er ikke isolert og har betonggulv, samt en åpen konstruksjon på veggene og taket.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, betong og trestavs parkett.
Vegger: Gipsplater med tapet, smartpanel, og metallplater.
Himling: Gipsplater med downlights

*Overflater er modernisert i perioden 2021-2022. Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn i hall m/trapp underetasje, sotluke på vaskerom og feieluke på loftet.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann. Deler av underetasjen befinner seg under terrenget. Det gjennomført hullboring hvor målte fuktverdier er under grensesnittet. Det er observert bruk av metallplater mot yttervegg i bod og lagerrom. Da dette er et ledende materiale vil det gi utslag på måleinstrumentet vi benytter. Det vil derfor ikke være mulig å søke etter fukt. Visuelt kan man se korrosjon på platene noe som indikerer fuktighet i muren. Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

* I 2022 ble trappen malt og det ble lagt folie i trappetrinn.

Innvendige profilerte dører i finer fra 2019 og 2023. Underetasje har 3 dører i trefiner fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad i underetasje har flislagt gulv, malte fliser og våtromstapet på vegg. Badet har en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, sort/kromfarget blandebatteri og speil med integrert belysning. Videre består innredningen av et 80 x 60 cm dusjkabinett med dusjarmatur og et gulvstående toalett. Det er montert taklampe i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

*Ny innredning, speil og toalett i 2021. Badet ble kosmetisk oppgradert i 2003. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vaskerom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Det er montert en utslagsvask i plast på vegg med to enkle blandebatterier til varmt og kaldt vann. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske anlegget. Det ble tatt hulltaking fra vaskerommet i forbindelse med tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

KJØKKEN

Tidløst kjøkken i et separat rom 1. etasje fra 2000 tallet. Innredningen har profilert, folierte fronter med trestruktur, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer en platetopp, stekeovn, frittstående kjøøl/fryseskap og en halvintegreert oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

* Det er ikke montert komfyrvakt og waterguard, ettermontering er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten fra 2000 tallet.

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegg og gipsplater i tak. Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite høyglans fronter, helstøpt servant med sort blandebatteri og speil. Gulvstående toalett og downlights i himlingen. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske anlegget.

*Lagt nytt gulvbelegg, tapet og ny innredning i 2023, tidligere eier har plumbert sluk og dusj. Innredning tilkoblet av Indre Østfold VVS

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i lagerrom/teknisk rom underetasje.. Avløpsrør av ukjent materiale fra byggeår. Stakekum er skjult under laminat i entré. Staking kan også gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Loftsvifte fra flexit plassert på loft, tilluft via vindu og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet. Leilighetens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe i stue av ukjent alder, varmekabler på bad og vedovn i hall m/trapp, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

*Service på varmepumpen, utført i 2022
Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er lokalisert i lagerrom/teknisk rom underetasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 20.01.2022. Saken ble avsluttet 18.03.2022.
Utvidet el-kontroll utført av Caverion 20.12.2024

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 11

*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 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.
Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.
Grunnmur i isolerte elementer, type systemforskaling med en eps kjerne. Betongsåle under grunnmur.
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning fra nord. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut. Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

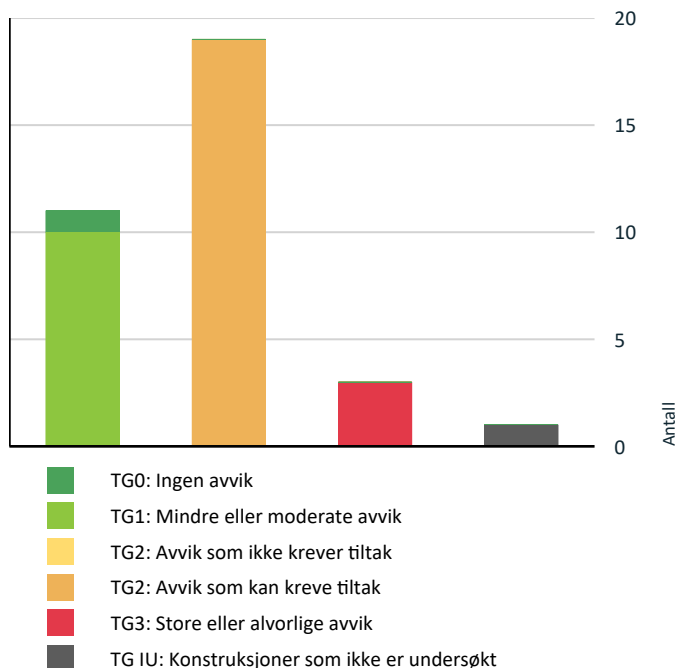
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

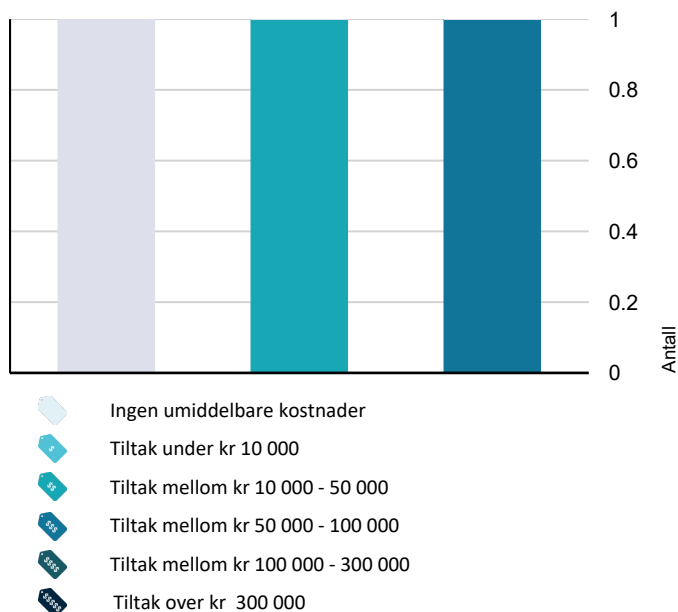
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten. Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu, dører, balkong, terrasse som disponeres av objektet. Felleskonstruksjoner som takteking/konstruksjon, bordkledning, tomteforhold etc er anliggende for borettslaget og dermed ikke nærmere vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Boder m/utvendig adkomst	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2024	Elektrisk anlegg	Utvidet el-kontroll utført av Caverion 20.12.2024. Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 20.01.2022. Saken ble avsluttet 18.03.2022. Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført i 2021 av eier som er sertifisert elektriker. Beskrivelse: Byttet OV fra 32amp til 63amp. Lagt to kurser til elbilladere. Omlagt alt elektrisk i stue, bad 2.etg, gang, sov 2.etg og kontor underetasje. Montert nye spotter i stue, bad 2.etg og sov 2.etg. Montert lampe over spisebord i stue og i trapp. Montert bryter m/lys på VVB. Montert smart-dimmere for appstyring, utelys montert med spart-piller for styring av astrour. På elektroinstallasjoner installert etter 1999 er det krav til samsvarserklæring på alle utførte arbeider.
2024	Terrasse kjøkkenside	Lagt nye terrassebord i 2024.
2024	Soverom	Malt 2024
2023	Toalettrom	Lagt nytt gulvbelegg, tapet og ny innredning i 2023, tidligere eier har plombert sluk og dusj. Innredning tilkoblet av Indre Østfold VVS
2023	Innvendige dører	Byttet dørblader i vindfang, soverom, bad underetasje og inn mot innerrom.
2022	Gulv underetasje gang	Lagt nytt og listet i 2022
	Varmepumpe	Service utført i 2022, ingen dokumentasjon
2022	Innvendig bod	Montert lettvegg og lagt nytt gulv for hobbyrom i 2022 på egeninnsats.
2022	Trapp	Lagt folie og malt i 2022.
2021	Gulv stue og kjøkken	Lagt nytt og listet i 2021.
2021	Bad underetasje	Malt fliser og byttet innredning i 2021. Innredning tilkoblet av Emil Skaug.
2021	VVB	Byttet i 2021, utført av Emil Skaug.
2008	Vinduer og balkongdører	Byttet i 2008 i regi av borettslaget
2008	Bod	Tilbygg fra 2008 i regi av borettslaget
2008	Taktekking	Byttet 2008 i regi av borettslaget.
2000	Kjøkken	Ukjent alder, antatt tidlig 2000

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2008. Besiktiget fra takfot. Borettslagets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2008. Fastmonterte stigetrinn til pipe og overtrukket pipehatt. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2011. Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

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.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med w-takstoler i tre. Lufting fra rafter, undertak av rupanel. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Isolasjonsmatter presser stedvis raftepapp opp i undertaket og svekker luftingen, forholdet er av liten karakter, og det er ikke ansett som behov for tiltak til å utbedre spalteåpningene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass fra 2008. Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Dører

Boligen har en hvit hovedytterdør med glassfelt av ukjent alder.

Hvit ytterdør til bod m/utvendig adkomst av ukjent alder.

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass i stue, med utgang til terrasse fra 2007.

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass på kjøkken, med utgang til terrasse fra 2008.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har en sydvendt veranda på 15 m² med tilgang fra stue. Det er brukt tykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med høyde 100 cm i malt trevirke.

Nordvendt terrasse på 21 m² med tilkomst fra kjøkken. Her er det brukt tykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke med en høyde på ca 90 cm. To leegger, utelampe og dobbelt utestikk.

Terrasse ved inngangsparti på 11 m² med tykkimpregnerte terrassebord.

* Nordvendt terrasse på 21 m² fikk nye terrassebord i 2024, rekkverket ble samtidig malt.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er påvist en del spekker i terrassedekke ved inngangsparti

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Lokale utbedringer/utskiftinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Betongsåle/trapp ved inngangsparti fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises sprekk i sålen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sålen må utbedres



TG 2 Boder m/utvendig adkomst

Boligen har bod med utvendig adkomst som består av to rom, hvorav ett er isolert. Innvendige overflater i det isolerte rommet har betonggulv, furupanel på veggene og gipsplater i taket. Det andre rommet er ikke isolert og har betonggulv, samt en åpen konstruksjon på veggene og taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises sprekker i betongdekke. Eier opplyser om en lekkasje fra overliggende veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak henger sammen med utettheter i tettesjikt på veranda. Det kreves ytterligere undersøkelser for å få avdekket årsak og skadeomfanget av lekkasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, betong og trestavs parkett.
Vegger: Gipsplater med tapet, smartpanel, og metallplater.
Himling: Gipsplater med downlights

*Overflater er modernisert i perioden 2021-2022

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises sprekker i hjørner og bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater. Manglende fagmessig utførelse på arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

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.

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.

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn i hall m/trapp underetasje, sotluke på vaskerom og feieluke på loftet.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget. Det gjennomført hullboring hvor målte fuktverdier er under grensesnittet. Det er observert bruk av metallplater mot yttervegg i bod og lagerrom. Da dette er et ledende materiale vil det gi utslag på måleinstrumentet vi benytter. Det vil derfor ikke være mulig å søke etter fukt. Visuelt kan man se korrosjon på platene noe som indikerer fuktighet i muren.

Vurdering av avvik:

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

Materialet som er brukt i konstruksjonen er en type systemforskaling med en eps kjerne. Det er uklart om metallplatene er integrert i produktet eller om de er montert senere. Metall er ikke et pustende materiale og vil i dette tilfellet fungere som en dampsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av bad og vaskerom vil man kunne inspisere konstruksjon ytterligere. Tiltak henger sammen med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

* I 2022 ble trappen malt og det ble lagt folie i trappetrinn.

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.

Betydelig knirk i trappen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Knirk i trappen har ingen praktisk betydning.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører i finer fra 2019 og 2023.

Underetasje har 3 dører i trefiner fra byggeår.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldste dørene bærer preg av elde

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har flislagt gulv, malte fliser og våtromstapet på vegg. Badet har en hvit, høyglans baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, sort/kromfarget blandebatteri og speil med integrert belysning. Videre består innredningen av et 80 x 60 cm dusjkabinett med dusjarmatur og et gulvstående toalett. Det er montert taklampe i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

*Ny innredning, speil og toalett i 2021. Badet ble kosmetisk oppgradert i 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Visuelle observasjoner gir en god indikasjon på at våtrommet ble kosmetisk oppgradert i 2003. Det ble ikke observert membran i sluket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk med dusjkabinett. Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør. Kostnadsestimat for nytt bad vil ligge på mellom kr 100-300.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vaskerom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Det er montert en utslagsvask i plast på vegg med to enkle blandebatterier til varmt og kaldt vann Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske anlegget.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke observert fukt eller råteskader på befaring. Våtrommet kan brukes som det står i dag, men uten noen form for garantier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hulltaking fra vaskerommet i forbindelse med tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Tidløst kjøkken i et separat rom 1.etasje fra 2000 tallet. Innredningen har profilert, folierte fronter med trestruktur, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer en platetopp, stekeovn, frittstående kjøl/frysenskap og en halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

* Det er ikke montert komfyrvakt og waterguard, ettermontering er anbefalt

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten fra 2000 tallet

Årstall: 2000

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

TG1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegg og gipsplater i tak. Baderomsinnredningen har benkeskap med hvite høyglans fronter, helstøpt servant med sort blandebatteri og speil. Gulvstående toalett og downlights i himlingen. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske anlegget.

*Lagt nytt gulvbelegg, tapet og ny innredning i 2023, tidligere eier har plumbert sluk og dusj. Innredning tilkoblet av Indre Østfold VVS

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i lagerrom/teknisk rom underetasje..

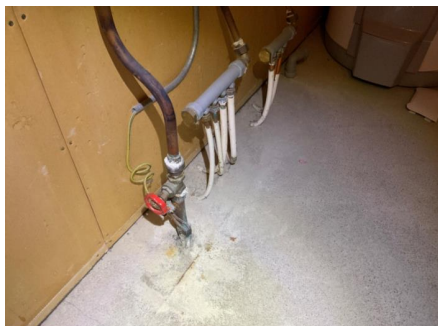
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent materiale fra byggeår. Stakekum er skjult under laminat i entré. Staking kan også gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Stakekum bør gjøres tilgjengelig.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Loftsvifte fra flexit plassert på loft, tilluft via vindu og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG IU Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av en luft til luft varmepumpe i stue av ukjent alder, varmekabler på bad og vedovn i hall m/trapp, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

*Service på varmepumpen, utført i 2022

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er lokalisert i lagerrom/teknisk rom underetasje.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG1 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 bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 20.01.2022. Saken ble avsluttet 18.03.2022.

Utvidet el-kontroll utført av Caverion 20.12.2024

- Hovedsikring 63 amp

- Kurser 11

*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 bygnings sakkyndig 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.

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?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført i 2021 av eier som er sertifisert elektriker.

Beskrivelse: Byttet OV fra 32amp til 63amp. Lagt to kurser til elbilladere. Omlagt alt elektrisk i stue, bad 2.etg, gang, sov 2.etg og kontor

underetasje. Montert nye spotter i stue, bad 2.etg og sov 2.etg. Montert lampe over spisebord i stue og i trapp. Montert bryter m/lys på VVB.

Montert smart-dimmere for appstyring, utelys montert med spart-piller for styring av astrour. På elektroinstallasjoner installert etter 1999 er det krav til samsvarserklæring på alle utførte arbeider.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

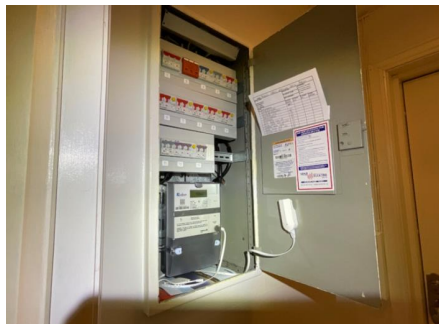
Generell kommentar

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 20.01.2022. Saken ble avsluttet 18.03.2022.

Utvidet el-kontroll utført av Caverion 20.12.2024

TG1 settes med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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 mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert utvendig fuksikring av grunnmur.

Konsekvens/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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Borettslagets ansvarsområde. Tiltak må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i isolerte elementer, type systemforskaling med en eps kjerne. Betongsåle under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning fra nord. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og 'Rom under terreng'.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

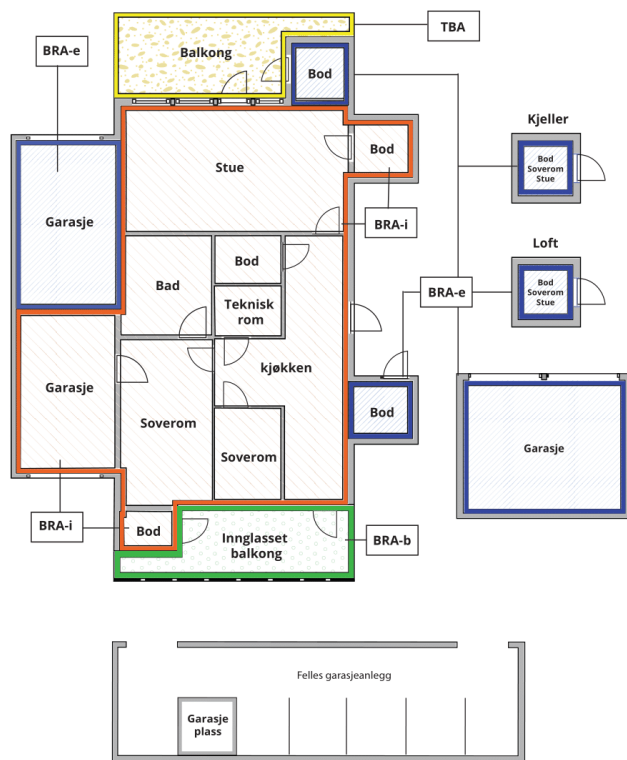
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1.etasje	63			63	47
Underetasje	68	7		75	
SUM	131	7			47
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1.etasje	Stue m/trapp , Kjøkken , Toalettrom , Soverom		
Underetasje	Entré , Kontor, Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Lagerrom /teknisk rom, Soverom , Gang , Innvendig bod	Boder m/utvendig adkomst	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult og ikke tilgjengelig for oppmåling.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, bad, baderom og liknende er altså

søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

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)
Rekkehus	119	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	734		0	8537.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østliveien 20 A

Hjemmelshaver

Snuta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SNUTA BORETTSLAG	952824546			Devik Henrik Bjørmark, Simensen Pernille

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østliveien 20 A i Askim er et flott sted å bo, fullt av fordeler med sin sentrale beliggenhet og nære tilgang til både natur og byliv. Som innbygger her, vil du kunne nyte godt av Askim sin vennlige og trygge atmosfære. Området er kjent for å være familievennlig, med kort avstand til gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Det finnes mange lekeplasser og grønne områder i nærområdet som gjør det til et ideelt sted for barnefamilier. For de som pendler, er Askim et utmerket valg med gode transportmuligheter. Det er både buss- og togforbindelser som gir enkel tilgang til omkringliggende byer og Oslo. Med bilen er du raskt ute på E18 som gjør pendling til både storbylivet og andre deler av regionen lett. I sentrum av Askim finner du et rikt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, som gir et pulserende lokalmiljø rett utenfor døren din. For de som liker friluftsliv, byr området på nydelige turstier og muligheter for både gå- og sykkelturner i vakker natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier fellestomt på 8 537,50 m². Uteområde er pent opparbeidet med gruset inngangsparti, kantstein i granitt, plen og diverse beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerknings er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.12.2024		Gjennomgått		Ja
Meglerpakke/kommunalinfo	23.12.2024		Fremvist		Nei
Ferdigattest	19.08.1981		Fremvist		Nei
Brev fra eltilsyn om at saken er avsluttet	18.03.2022		Fremvist		Nei
Utvidet el-kontroll, utført av Caverion	20.12.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/EQ3181>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240215	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pernille Simensen	Henrik Devik
Gateadresse	
Østliveien 20A	
Poststed	Postnr
ASKIM	1811
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP587035.13.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Emil Skaug: Byttet VVB, koblet til ny do og vask på bad 1.etg. Indre Østfold VVS: Tilkoblet ny do og vask på toalett 2.etg

Arbeid utført av

Emil Skaug og Indre Østfold vvs

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje fra veranda inn i utebod. Dette skal dekkes av sameiet. Lekkasje på bodene skal dekkes.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Løs brannplate innvending i peisovn

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Var fall på gulv i stue på 7cm. Rettet opp ved bytte av gulv. Kan være noe fall fortsatt. Sprekk i betong ved hoveddør (styres ansvar).

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Vært observert et par ganger.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nåværende eier er utdannet Elektriker gruppe L. Har utført og dokumentert elektriske arbeider selv. Se boligmappe

Arbeid utført av

Henrik Devik

Filer

[rapport-fra-sluttkontroll.pdf](#)

[samsvarserklaering.pdf](#)

[rapport-fra-risikovurdering.pdf](#)

[2024.12.20 ELE Kontrollrapport Elkontroll-Østliveien 20A 37783835.pdf](#)

[Eltilsyn.pdf](#)

[samsvarserklaering kurs 11.pdf](#)

[samsvarserklaering OV.pdf](#)

[kursfortegnelse.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Eltilsyn 2022, utvidet elkontroll 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, men laderene blir tatt med videre. Disse følger med firmabil. Kurs for elbilladere blir bokset og er klare til montering av ny lader(e).

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Gulv og lister byttet flere steder i bolig. Revet lettvegg i vindfang for å få større gang. Satt opp lettvegg i bod for å lage hobbyrom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet verandabord på veranda bak ved kjøkken.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Planlagt utbygging i skogen sør/sør-øst for sameiet. Gang og sykkelsti nord for bolig.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Østliveien 20E har hatt tilfelle av skjeggkre

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Simensen	c77e5b66d51378f3240949d abe4365fe0366e215	22.12.2024 15:56:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Devik	755da18deb682f8c138c8d8 71ed78761479cf63c	22.12.2024 15:53:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>