Nordre Liverudvei 45

SKIPTVET

Prisantydning Kr. 7 900 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 288/806 kvm

Megler Carolina Toro **Tlf** 986 44 988

NOTAR.NO

notar

Nordre Liverudvei 45

Unik eiendom på ca. 7 mål i landlige omgivelser, med hele 806 m² BRA og et stort potensial for ulike bruksmuligheter.

Adresse	Nordre Liverudvei 45 1816 SKIPTVET
Prisantydning	Kr 7 900 000,-
Omkostninger	Kr 216 490,-
Totalpris	Kr 8 116 490,-
BRA-i/BRA Total	288/806 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Soverom	3
Etasje	2

Idyllisk eiendom med landlig beliggenhet i Skiptvet. Eiendommen byr blant annet på en imponerende terrasse på hele 138 m², gjennomgående velholdt standard og flere frittstående bygninger. Tomten er på hele 7,7 mål.

På eiendommen er det oppført en frittliggende enebolig fra 1986 som utgjør hovedbebyggelsen. I tillegg finnes flere frittstående bygninger som gir eiendommen stor bruksverdi og fleksible bruksmuligheter:
- Garasje med kennel og hybel fra 1987, tilrettelagt for biloppstilling, verksted og dyrehold.
- Anneks med garasje og hybel fra 1989, som gir ekstra arealer og fleksible oppholds- og lagringsmuligheter.
- Uthus/kattehus fra 1987, oppført med innhegninger og tilpasset mindre dyrehold.

En sjelden mulighet for deg som ønsker god plass, landlige omgivelser og mange bruksområder!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO

Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no

Michelle Monsen Sveen

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	30
Nøkkelinformasjon	31
Plantegning	57
Vedlegg	63
Budgivning	190

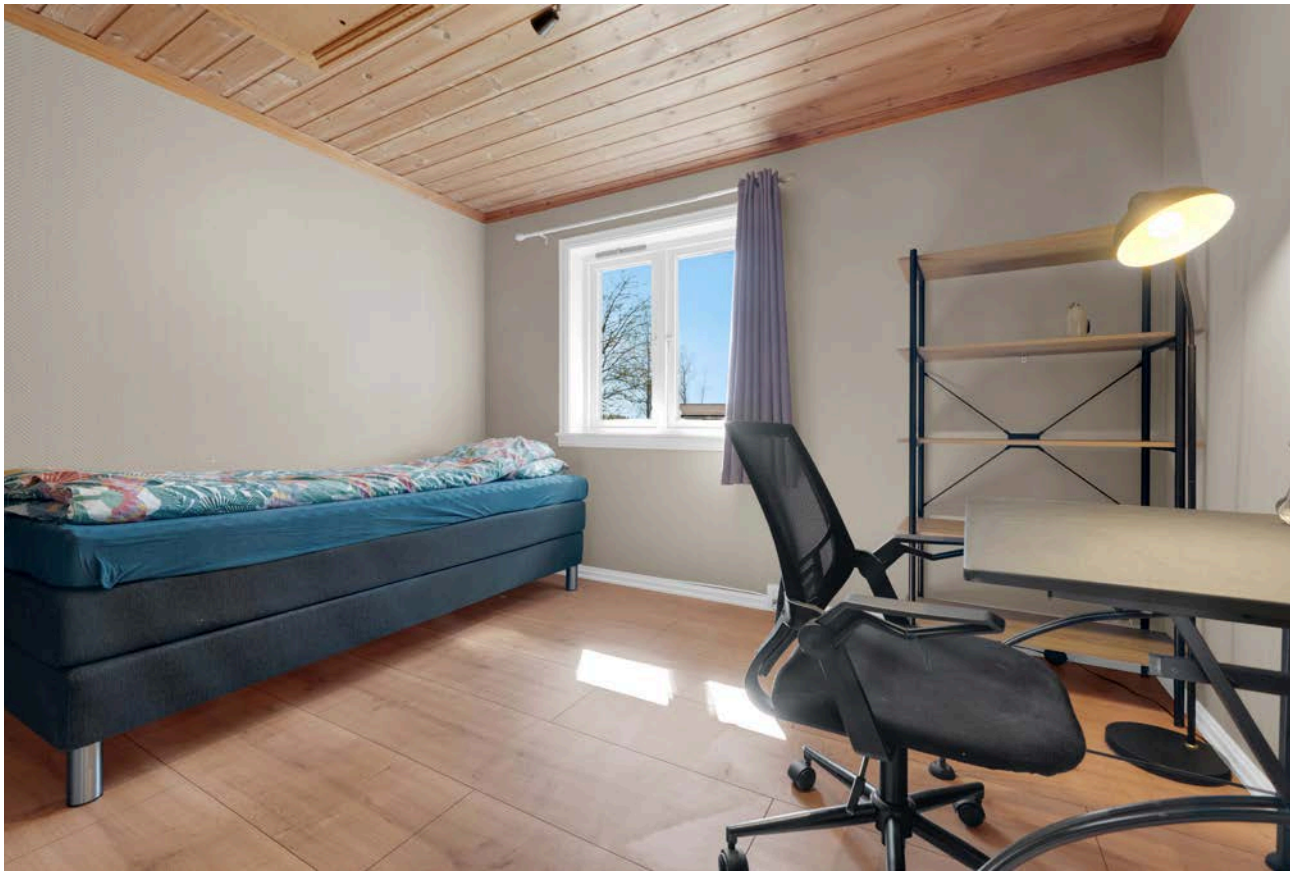
Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

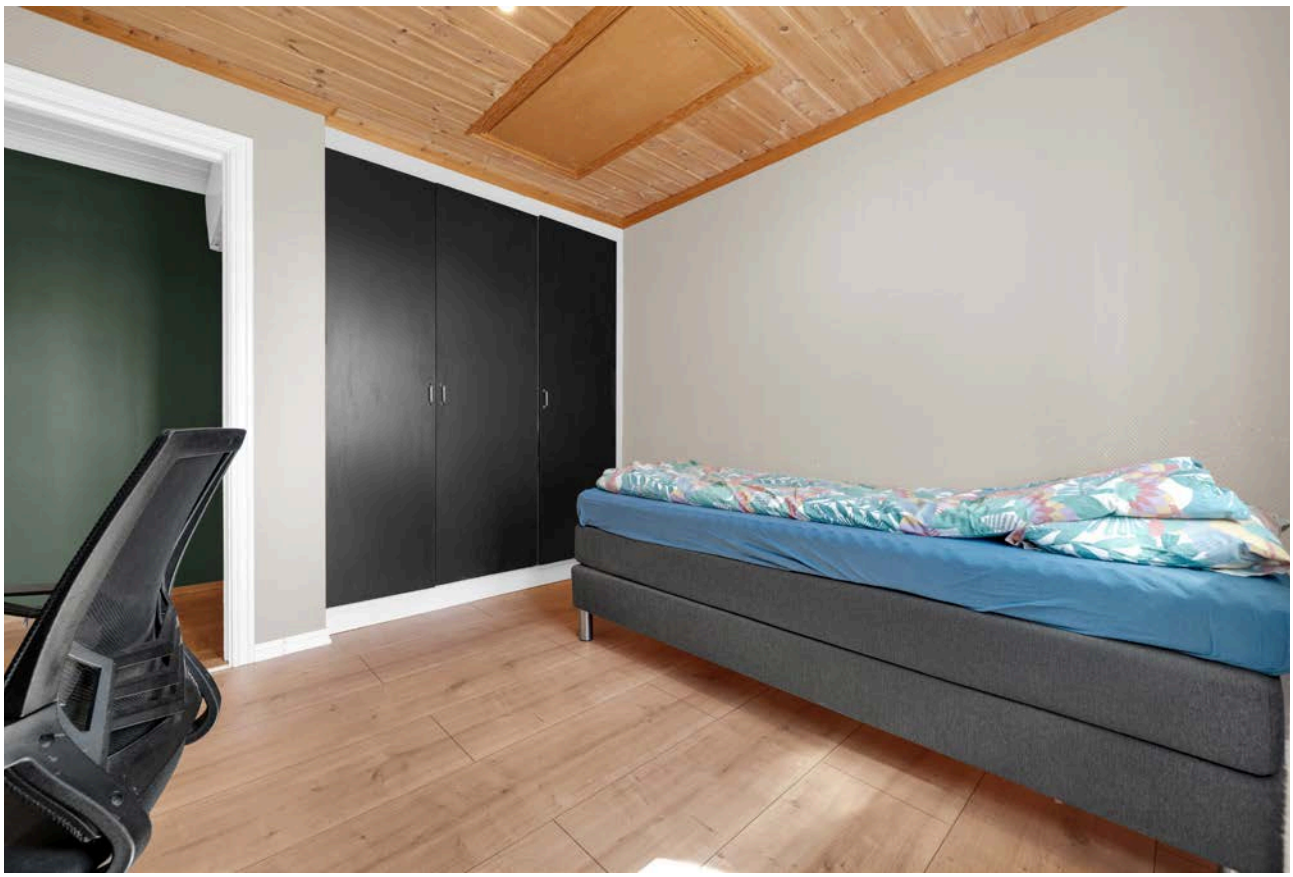
Salgs-garanti

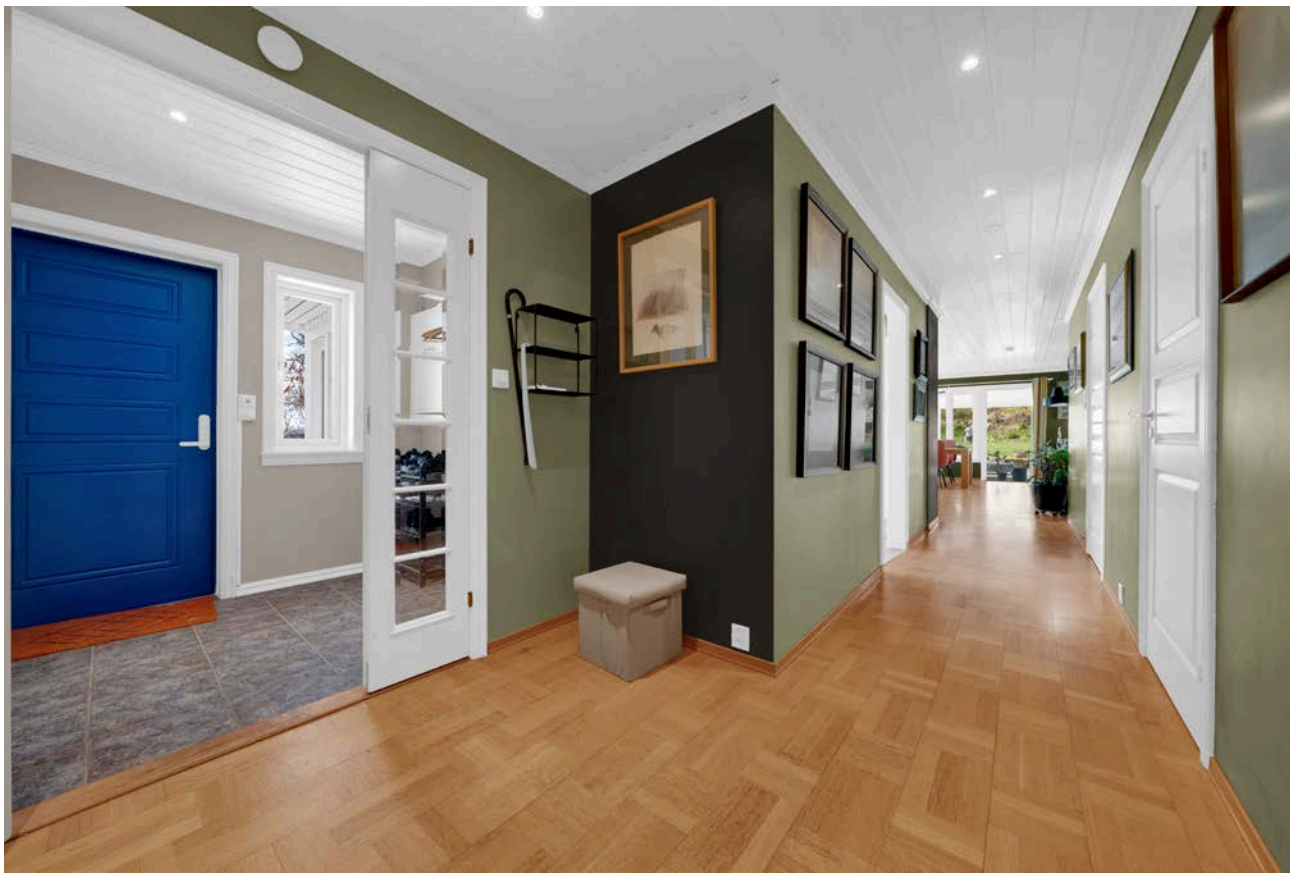
Ingen salg
Ingen regning

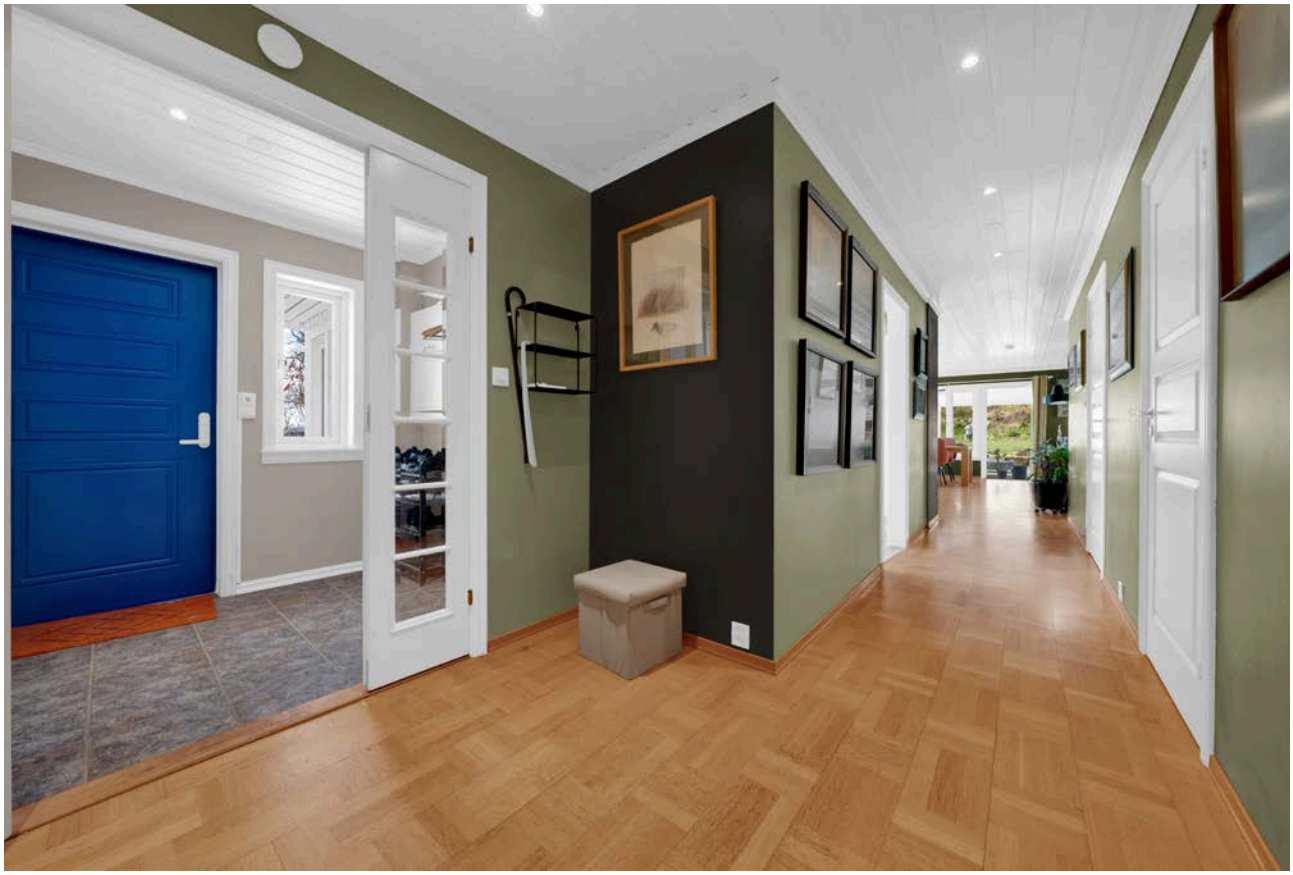
Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

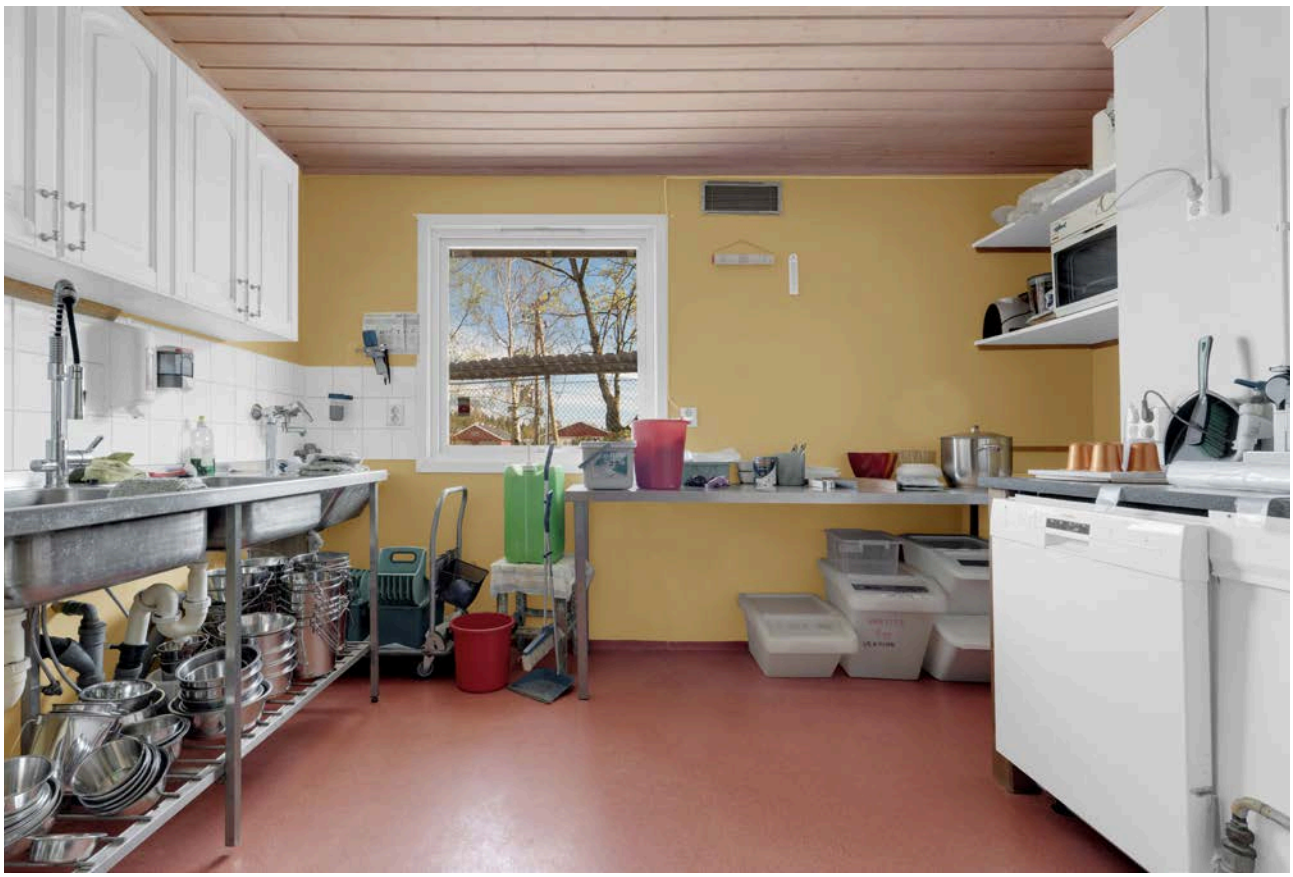
Plasseringen av peisen skaper en naturlig og koselig samlingsplass i stuen.





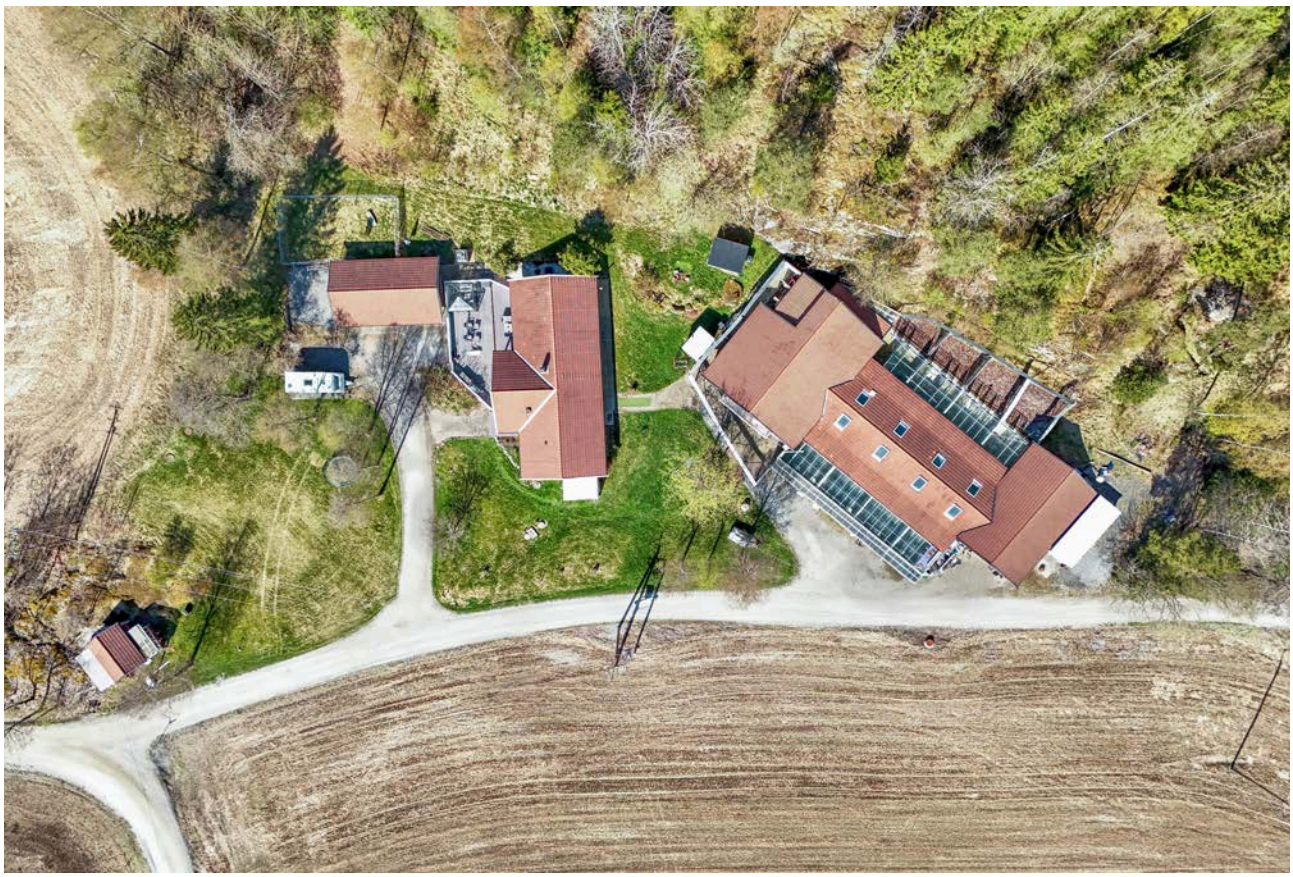






NESPRESSO

PAWS



Skiptvet sentrum
Kirkelund skole
Nordre Liverudvei 45

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser i Skiptvet kommune, omgitt av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og vakker natur. Området byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med nærhet til skogsområder, turstier og åpne landskap.

Fra eiendommen er det kort vei til Skiptvet sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, skole, barnehager og øvrige service- og handelstilbud. For et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetjenester er det også enkel tilgang til både Askim og Mysen.

Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig via nærliggende bussholdeplass, mens Askim stasjon tilbyr gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo og øvrige deler av regionen.

Eiendommen har adkomst via privat gruset vei og ligger skjermet til i et område med lite gjennomgangstrafikk. Dette bidrar til et privat og tilbaketrukket bomiljø med fredelige omgivelser og nærhet til naturen.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

OPPDRAGSNUMMER
17-0117/25

SELGER
Thorsteinn Ingibergur Thorarinsson
Gro Udby

MATRIKKEL
Gårdsnummer 6, bruksnummer 7, , ideell andel 1/1.
i Skiptvet kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
D

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 7.777 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er romslig og landlig beliggende i rolige omgivelser, med store plenarealer, prydbusker og trær som på en harmonisk måte rammer inn eiendommen. Terrenget fremstår variert og godt opparbeidet, med en kombinasjon

av åpne hageflater og naturlige vegetasjonsbelter som bidrar til et skjermet og privat preg. Eiendommen grenser mot skogkant i bakkant, noe som gir en lun atmosfære samtidig som tomten har et åpent preg med gode sol- og utsiktsforhold. Adkomstforholdene er gode med gruset innkjørsel og partier opparbeidet med brostein, som gir ryddige og funksjonelle oppstillings- og ferdselsarealer rundt bebyggelsen. Uteområdene fremstår gjennomgående velholdte og tilrettelagt for både praktisk bruk og rekreasjon.

På eiendommen er det oppført en frittliggende enebolig fra 1986 som utgjør hovedbebyggelsen. I tillegg finnes flere frittstående bygninger som samlet gir eiendommen stor bruksverdi og fleksible anvendelsesmuligheter:
- Garasje med hybel og kennel fra 1987, tilrettelagt for biloppstilling, verksted og dyrehold.
- Uthus/kattehus fra 1987, oppført med innhegninger og tilpasset mindre dyrehold.
- Anneks med garasje fra 1989, som gir ekstra bruksarealer og fleksible oppholds- og lagringsmuligheter.

Utearealene er videre tilrettelagt med en romslig treterrasse med god plass til sittegrupper og oppholdssoner. Tomten fremstår som funksjonell og oversiktlig, med en hensiktsmessig kombinasjon av oppstillingsplasser, hagearealer og bebyggelse tilpasset både boligformål, fritidsbruk og kennelvirksomhet. Helhetsinntrykket er en innholdsrik eiendom med stor bruksverdi og variert anvendelsespotensial, hvor den romslige tomten og den omfattende bygningsmassen samlet danner et helhetlig og fleksibelt eiendomsanlegg.

INNHOLD
1. Etasje:
BRA-i 145 kvm: Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, trapperom, stue, 2 soverom, toalettrom og kjøkken
BRA-b 18 kvm: Innglasset hagestue
TBA 138 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 143 kvm: Gang, teknisk rom m/ sluk, soverom, bod, trapperom, lagerrom og grovkjeller

Garasje m/hybel og kennel:
1. Etasje:
BRA-e 365 kvm: Kontor/mottak, trapperom, gang, disponible rom, boder, våtrom, båser, undersøkelsesrom, grovkjøkken, garasje og vaskerom

2. Etasje:
BRA-e 70 kvm: Stue/kjøkken, gang, garderobe, bad og soverom
TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Uthus/kattehus:
BRA-e 15 kvm: Rom tilrettelagt for dyrehold

Anneks m/garasje og hybel:
BRA-e 50 kvm: Stue/kjøkken, soverom, bad, garasje, hundehus og gang

STANDARD
ENEBOLIG

1.etasje:
Entré:
Boligen har en flislagt entré som sørger for et svært godt førsteinntrykk. Her er det også gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater på tre av rommets vegger, som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende TV-møblement, spisegruppe for hele familien og øvrig ønsket innredning. En Jøtul peisinnsats fra 2022 bidrar til

både lun atmosfære og effektiv oppvarming. Rommet har parkettgulv og slette, malte vegger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte heltre fronter. Benkeplatene er i tre og laminat, og det er flislagt på veggflater mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin og en nisje for kjøle-/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut er integrert i innredningen. I tilknytning til kjøkkenet er det en spiseplass med utgang til terrasse. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vinterhage:
Koselig, innglasset hagestue på 18 m² med adkomst direkte fra stuen. Hagestuen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir ekstra plass til både avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året. De store glassflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en nærhet til uteområdene. Herfra er det direkte utgang til både hage og terrasse, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealene.

Terrasse:
Boligen kan skilte med en imponerende terrasse på hele 138 m², utformet med flere oppholdssoner og spennende nivåforskjeller som skaper et variert og innbydende uteområde. Her ligger alt til rette for å innrede etter egne ønsker og behov, enten man drømmer om sosiale soner, loungeområde, spiseplass eller grønne oaser. På terrassen finner du også et frittstående drivhus på ca. 9 m² med adkomst via glassdør, som gir gode muligheter for dyrking og hyggelige stunder gjennom store deler av året. Fra boligen er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealene. Under deler av terrassekonstruksjonen er det etablert et tidligere svømmebasseng. Bassenget er ikke i bruk, men konstruksjonen er fortsatt til stede under terrassearealet.

Bad:
Romslig og funksjonelt bad med flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler som sørger for behagelig komfort året rundt. Himlingen er utført med panel og innfelte downlights som gir god belysning. Badet er innredet med doble servanter med tilhørende speil og oppbevaringsløsninger, samt plassbygde skap som gir rikelig med lagringsplass. Videre er rommet utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og et frittstående badekar som innbyr til avslappende stunder. Vinduet tilfører naturlig dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære, mens mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon.

Badstue:
I tilknytning til badet ligger en badstue med et godt utgangspunkt for å etablere et privat velværeområde. Rommet har trepanel på vegger og i himling, samt flislagt gulv med sluk. Det er fremført strømtilførsel for badstueovn og innlagt kaldtvann, noe som gir gode muligheter for å ta rommet i bruk som opprinnelig tiltenkt. Badstuen benyttes i dag til lagring, men kan enkelt tilbakeføres til en funksjonell og innbydende badstue.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med egen biinngang, som gir en funksjonell adkomst til boligen i hverdagen. Rommet er fra byggeåret og har flislagt gulv med sluk, flislagte vegger og panel i himlingen. Innredningen består av skap- og benkeløsninger som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, samt utslagsvask og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk ventilasjon via ventil i himlingen bidrar til et godt inneklima og effektiv luftutskifting.

Toalettrom:
Toalettrom fra byggeåret med adkomst fra entré. Rommet har flislagte gulv- og veggflater, og elektriske varmekabler i gulv. Det er innredet med gulvmontert toalett og servant på søyle med speil. Rommet har vindu og avtrekk via ventil i himling.

Soverom:
Eneboligen byr på tre gode soverom fordelt over boligens planløsning. Hovedsoverommet er av svært god størrelse og har et romslig garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Herfra er det også direkte

utgang til det flotte uteområdet, som gir en ekstra følelse av komfort og nærhet til hagen og terrassen.

De to øvrige soverommene ligger henholdsvis i 1. etasje og i kjelleretasjen. Begge rommene har gode størrelser og fleksible bruksmuligheter, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Kjeller:
Kjelleretasjen består blant annet av teknisk rom med sluk, samt romslige lager- og bodområder som gir praktisk oppbevaringsplass.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt entré, gang, bod og rom i kjeller. For øvrig er det vinylbelegg og parkett.
Vegger: Malte slette flater, tapet, strietapet og trepanel. I kjeller er det i tillegg åpne murvegger.
Himling: Trepanel med stedvis innfelte downlights, malte plater og tak-ess.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør i kobber og plast rør-i-rør-system. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i rom med varmtvannsbereder i kjelleren. Det er også en stoppekran i trappeløpet i forbindelse med utekran.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsføringer i plast. Det er etablert flere stakeluker.
- Ventilasjon: En kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon. Friskluft tilføres via ventiler i yttervegger.
- Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022. Berederen er plassert i teknisk rom i kjelleren, hvor det er sluk i gulvet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Anlegget har en hovedsikring på 63 amp og 18 kurser.
- Brannteknikske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere.

For beskrivelse av de øvrige bygningsdelene se punkt "byggemåte".

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2007.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Sprekk i flis

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Terje Grønlund og Skiptvet kommune
Beskrivelse: Nytt mini renseanlegg, Terje Grønlund Ny stoppkran ute, Skiptvet kommune

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: Vanninntrenging i kjeller for ca. 10 år siden. Som skyldtes ødelagte kommunale avløps, disse er reparert av kommunen.

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Støten Elektro As+ flere

Beskrivelse: Diverse arbeid opp i gjennom årene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Zaptec

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Byttet terassebord. Div. maling

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: Hybel i aneks

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Ja i ferdig attest

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Rom i kjeller har fått godkjent bruksendring til varig oppholdsrom

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Bruksendringen er godkjent, mangler ferdigattest.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: Kun på bruksendring av rom i kjeller

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Tilstands rapport av Christian Åmundsen

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)?
Ja
Beskrivelse: Vedlikehold av vei

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
ENEBOLIG
Elektrisk anlegg:
- Installert ny varmepumpe i kjeller i 2025. Utført av AC-senteret.
- Installert ny varmepumpe i 2022. Utført av El-inst og Støten Elektro AS.
- Installert elbillader i 2023. Utført av Støten Elektro AS.
- Alle downlights ble skiftet ut mellom 2018-2019.
2023:
- Drivhus
2022:
- Bad Nytt badekar og dusjkabinett (1m x 1m) montert i 2022 av Askim & Mysen Rør.
- Ny ytterdør
- Innglasset hagestue
- Varmtvannsbereder. Montert av Askim Mysen Rør

- Terrasse Nye terrassebord på deler av terrassen + rekkverk
2021:
- Fjernet gammel tapet, sparklet og malt (stue + soverom)
- Skiftet dører på innredning og snekret bøsser. Utført som egeninnsats.
2020:
- Mønebord på hovedhus, kennel og anneks ble skiftet ut i perioden 2020-
2023. Utført som egeninnsats.
- Hovedhus + kennel og anneks ble malt med selvrensende maling
2015:
- Oppgradering av hvitevarer (oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap)
2018:
- Installert Minirenseanlegg fra Kingspan.

GARASJE M/HYBEL OG KENNEL
2023:
- Hybelen ble renovert. Alle overflater er modernisert, nytt kjøkken og bad.
- Ny ytterdør
2022:
- Installerte tre nye varmepumper i kennel + i hybel i 2022.
- Nytt sikringsskap i kennel og hybel + nye strømmålere i 2023. Utført av Støten Elektro AS.
2020:
- Mønebord på ble skiftet ut i perioden 2020-2023. Utført som egeninnsats.

ANNEKS M/GARASJE
2023:
- Annekset ble utvidet, utført som egeninnsats.
2020:
- Mønebord ble skiftet ut i perioden 2020-2023. Utført som egeninnsats

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Følger Kommuneplanens arealdel 2019-2031, med vedtaksdato 29.12.2025. Eiendommen befinner seg i kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde).

I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNF kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge avbestemmelsene i reguleringsplanen. Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre. Megler besitter kommuneplanens arealdel 2019 - 2031. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen er berørt av en sikringssone for et automatisk fredet kulturminne (gravfelt).

OPPVARMING
Boligen har elektrisk oppvarming, vedfyring og luft-til-luft varmepumper. Oppvarmingen skjer via elektriske varmekabler, panelovner og varmepumper, samt ildsteder som Jøtul peisinnsats og en eldre ved-/kokeovn. Bad og toalettrom har elektriske varmekabler, og teknisk rom er utstyrt med sluk. Energiattesten gjelder hovedhuset på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat gruset vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen har privat avløpsanlegg (minirenseanlegg) og er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Avløpshåndteringen skjer via minirenseanlegg med ferdigattest datert 01.11.2018. Utslippstillatelse med innplassering av Klargester Biosafe 2 minirenseanlegg ble gitt 19.12.2017.

Det foreligger en avtale mellom eier og Skiptvet Kommune som ga kommunen rettighet til å plassere pumpestasjon med tilhørende teknisk anlegg på Åkerholmen ved Nordre Liverudvei, samt opparbeidelse av vei og tomt innenfor et bestemt areal. Se vedlagt grunneieravtale (Pumpestasjon Vestberg og tilførselsledning) i salgsoppgaven.

Brøyting og vedlikehold av privat fellesvei fra Stuputveien gjennomføres i dag av en av naboeiendommene. Det foreligger ingen skriftlig avtale knyttet til dette, men eier faktureres for dette. Selger opplyser om at de har betalt ca. kr. 3000,- for dette i løpet av de siste 3 årene.

ADGANG TIL UTLEIE
Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Se punkt ferdigattest for mer informasjon knyttet til lovlighet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest for bolighus, garasje med hybel og lysthus. Kennelbygg med disponible rom i deler av 2.etasje. Ferdigattest ble utstedt 05.01.2005.

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

Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning og bruk. Kjelleretasjen var opprinnelig prosjektert med sekundære arealer, herunder disponible rom, grovlager og boder. I dagens utførelse er flere vegger fjernet, og arealene er omdisponert til blant annet soverom og teknisk rom med sluk. Utførte endringer kan ha betydning for både konstruktiv bæreevne, rømningsforhold og godkjent bruk av arealene. Det opplyses av eier at det er innsendt søknad om bruksendring for innredet rom i kjeller benyttet som soverom.

I 1. etasje er opprinnelig bad og tilstøtende soverom slått sammen og etablert som ett større baderom med integrert badstue. På fremlagte tegninger fremkommer det i tillegg en overbygd terrasse/hagestueløsning, men selve innglassingen av hagestuen fremgår ikke av fremlagte byggemeldte tegninger.

De registrerte tiltakene vurderes å være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og forholdene kan innebære krav om bruksendring og/eller byggesaksbehandling. Det anbefales at forholdene avklares nærmere mot kommunen, samt at det innhentes relevant dokumentasjon på utførte arbeider, prosjektering og eventuelle godkjenninger.

GARASJE M/HYBEL OG KENNEL
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens løsning. Det er foretatt utbygginger og omdisponering av rom som er søknadspliktige tiltak. Det er kun fremvist tegning for 1.etasje, ikke for hybel i 2.etasje. Utførte tiltak krever bruksendring og er søknadspliktige. Hybelen i 2.etasje er per i dag ikke godkjent for varig opphold.

UTHUS/KATTEHUS
Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger eller ferdigattest. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende lovverk og påse at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

ANNEKS M/GARASJE
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er fremlagt byggemeldte tegninger som ikke samsvarer med dagens utførelse og planløsning. På godkjente tegninger er det opprinnelig vist bod med utvendig adkomst samt carport. Boden er senere innlemmet i boligdelen, noe som har medført utvidelse av soverommet. Carporten er bygget om og benyttes i dag som mindre garasje med adkomst via ytterdør og manuell port.

Videre er det oppført hundehus samt gangareal som ikke fremgår av godkjente tegninger. Opplyst om at arbeidene ble
utført som egeninnsats i 2023.

Utførte tiltak vurderes å være søknadspliktige og vil kunne omfattes av krav til bruksendring og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Kommunen vil kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/ tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT
05.01.2005.

RADONMÅLING
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.

TAKST
Tilstandsrapport datert 02.09.2025. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR
1986

BYGGEMÅTE
Merk at oppgitte tilstandsgrader kun gjelder hovedhuset/eneboligen på tomten. Resterende bygningsmasse omfattes ikke av minimumskravene for tilstandsrapport etter gjeldende regelverk, og er derfor ikke tilstandsvurdert etter ordinær metodikk. Det er kun gitt en overordnet beskrivelse av den øvrige bygningsmassen, supplert med enkelte åpenbare avvik registrert ved enkle visuelle observasjoner.

Hovedhuset er en enebolig oppført i 1986. Bygningen er fundamentert på armert betongsåle, med senere etablert fundamentering med såleblokker under deler av grunnmuren.

Grunnmuren er opprinnelig oppført i murkonstruksjon av sparestein,

isolert innvendig med treullsementplater, og fundamentert med armert betongsåle. Det er senere oppført partier med vegger i lettklinkerblokker. Under grunnmuren er det etablert fundamentering med såleblokker.

Drenering og fuktsikring er fra byggeåret.

Ytterveggene over grunnmuren består av bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført av W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft, og undertaket er utført med plater. Det er adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige plassert i hagestuen, samt via nedfellbar luke med trapp fra barnerom. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985, supplert med ett plastvindu med 2-lags glass i kjeller fra 2015.

Boligen er utstyrt med malt hovedytterdør med glassfelt og digital dørlås, opplyst installert i 2022. I tillegg er det etablert malt ytterdør fra vaskerom med direkte adkomst til terrasse og utearealer. Videre er det montert tre balkongdører i trekonstruksjon med 3-lags isolerglass fra 1985.

Eiendommen har en romslig terrassekonstruksjon oppført i trevirke med et samlet areal på ca. 138 m². Terrassen strekker seg rundt deler av boligen og er opparbeidet med flere oppholdssoner og nivåforskjeller som gir varierte bruksmuligheter og god tilknytning til utearealene. Store deler av terrassen er sikret med rekkverk i trekonstruksjon, som bidrar til avgrensning og sikker bruk av uteplassen. Under deler av terrassekonstruksjonen er det etablert et tidligere svømmebasseng. Bassenget er ikke i bruk på befaringstidspunktet, men konstruksjonen er fortsatt til stede under terrassearealet.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND (ENEBOLIG)
TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking
Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen og undertaket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. - Det er registrert avvik i konstruksjonsoppbyggingen ved inspeksjon av takfot ved raft. Underlagspapp mangler, og trevirket fremstår skadet med råteangrep på synlige deler. Målinger utført med protimeter MMS2 viser fuktverdier på 31,3 vektprosent (kritisk grense for trevirke er ca. 17-20 vektprosent). Ved fuktverdier over 30 vektprosent er trevirke angrepet av råtesopp. - Som følge av avvikene er det påvist skader på undertak og svill ved raft, noe som gir risiko for redusert bæreevne, lekkasjer og videre utvikling av sopp og råte.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av kvalifisert fagperson for å kartlegge omfanget av skader og nødvendige
utbedringer. Skadet og råteangrepet trevirke samt undertak må skiftes ut, og utvendige beslagsløsninger må utføres fagmessig for å hindre videre fuktinntrengning. Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ytterligere svekkelse av bæreevne, økt risiko for lekkasjer, samt videre utvikling av sopp og råte i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. - Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner. Utvendige beslags- og overgangsløsninger fremstår ikke utført i

henhold til anerkjent byggteknisk praksis. Det er registrert mangelfull tetting og utette tilslutninger i beslagsovergangene, noe som medfører forhøyet risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Mangelfull utførelse av beslag og tilhørende detaljer kan over tid føre til oppfukting av trekonstruksjoner, redusert konstruksjonsmessig levetid samt utvikling av råte- og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet vurderes derfor å ha skadepotensial dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at eksisterende beslag og overgangsløsninger utbedres og reetableres i henhold til anerkjente byggtekniske prinsipper, eksempelvis løsninger beskrevet i SINTEF Byggforskserien. Utette tilslutninger og mangelfulle detaljløsninger bør tettes og utføres med tilfredsstillende overlapper, fall og vannavledende funksjon for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Videre anbefales kontroll av underliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader som følge av registrerte utettheter. Oppfuktede eller skadde materialer bør ved behov utskiftes for å sikre konstruksjonens videre funksjon, bestandighet og levetid.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik:
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Bordkledningen er stedvis ført helt ned mot terrassedekket. Det er mangelfull eller fraværende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og manglende musebånd. - Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker. - Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. - Det er også observert arbeider som ikke er utført fagmessig. Belistning er montert tett ned mot vannbrett uten tilstrekkelig spalte, noe som gir økt risiko for at endeved trekker til seg fukt.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at bordkledning med registrerte råteskader demonteres og erstattes med nye materialer. Samtidig bør konstruksjonen kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- og råteskader i underliggende lekter, vindsperre og tilstøtende konstruksjoner.
Bordkledningen bør reetableres med tilfredsstillende avstand til terrassedekke og terreng for å redusere risiko for oppfukting og kapillært fuktopptrekk. Nedre avslutning mot grunnmur bør utføres med tilstrekkelig luftespalte og etableres med musebånd for å sikre ventilering bak kledningen samt hindre inntrenging av skadedyr.

Mangelfulle detaljløsninger og arbeider som ikke fremstår fagmessigutført anbefales utbedret i henhold til anerkjente byggtekniske prinsipper og løsninger beskrevet i SINTEF Byggforskserien. Belistning mot vannbrett bør reetableres med nødvendig luftespalte og dryppkant for å redusere risiko for fuktoppsug i endeved og videre skadeutvikling.

Videre anbefales overflatebehandling og løpende vedlikehold av bordkledningen for å redusere videre uttørking, sprekkdannelser og nedbrytning av treverket. Kostnadsestimatet oppgitt i rapporten omfatter kun lokale utskiftinger og utbedringer av registrert råteskadet treverk og synlige skader på bordkledningen. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av nderliggende konstruksjoner.

Dersom det ved demontering eller videre undersøkelser avdekkes ytterligere konstruktive skader, oppfuktede bygningsdeler eller skade på underliggende lekter, vindsperre eller bærekonstruksjoner, må nødvendige tiltak og tilhørende kostnader vurderes og kostnadsberegnes særskilt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik:
Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftgjennomstrømningen. - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. - Rundt gjennomføringer og ved hanebjelke er det observert fuktskjolder og sopp. - Det påvises lokale råteskader, rundt gjennomføringer, i undertak og ved takfot. - Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2 viste forhøyede verdier på

17,7 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.) Forholdet indikerer aktiv lekkasje i området. Det er påvist symptomer på aktivitet fra mus. Det er påvist omfattende avvik i konstruksjonsoppbyggingen ved takfot/raft. Forholdet medfører høy risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av fuktskader, råte og sopp, samt for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Utbedring av ventilasjon og lufting må utføres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Punkterte dampsperrer og mangelfull isolasjon bør utbedres for å hindre kondens og ytterligere fuktproblemer. Lokale råteskader og skader rundt gjennomføringer må utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å ta seg inn på loftet, da skadedyr kan forårsake ytterligere skader på isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Manglende dokumentasjon på etterisolering medfører usikkerhet om utførelsen, og det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller foreta åpne undersøkelser for å vurdere kvaliteten på arbeidet. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for omfattende skader på takkonstruksjonen, redusert levetid, samt fare for inneklimaproblemer og kostbare reparasjoner. Det anbefales gjennomført nærmere tekniske undersøkelser og eventuelle destruktive inngrep i konstruksjonen før endelig omfang av nødvendige utbedringstiltak kan fastslås. Et endelig og mer presist kostnadsestimat kan først fastsettes etter at konstruksjonens oppbygning, faktisk skadeomfang og eventuelle skjulte følgeskader er nærmere undersøkt og tilstrekkelig avklart.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Utvendig - Vinduer
Avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. - Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. - Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. - Vinduskarmene fremstår slitte med sprekker i trevirket. - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. - Det påvises manglende vannbrett.

Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres fagmessig utbedring av innsettingsdetaljer, utvendig listing og beslagsløsninger for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Slitte vinduskarmer med sprekker og påviste fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og forlenge levetiden på vinduene. Manglende vannbrett bør monteres for å lede vann bort fra vinduene og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader, redusert energieffektivitet og forkortet levetid på vinduene.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er normalt ca. 20–30 år, men faktisk levetid vil kunne variere avhengig av blant annet materialkvalitet, eksponeringsforhold, vedlikehold og utførelse. Basert på vinduenes alder og registrerte tilstand vurderes det som mer hensiktsmessig med utskifting av vinduene fremfor lokale reparasjoner og punktvise utbedringer.

Utskifting til nyere vindustyper vil normalt gi forbedrede isolasjonsegenskaper, redusert varmetap og bidra til lavere energiforbruk og bedre innekomfort i boligen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 00

- Utvendig - Dører
Avvik:
Flere av dørene bærer preg av elde og manglende vedlikehold. - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. - Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. - Det er påvist lokale råteskader på balkongdør. - Ytterdøren på vaskerommet har avvik rundt innsettingsdetaljer og flere av dørene er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av dører, inkludert utskifting eller reparasjon av råteskadet treverk og justering av dører som er vanskelige å åpne og lukke. Fagmessig utbedring av innsettingsdetaljer og

utvendige beslag anbefales for å hindre videre skader og redusere risiko for fuktinntrengning, varmetap og forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte
vedlikeholdskostnader, redusert funksjonalitet og ytterligere skade på bygningsdeler.
Kostnadsestimatet omfatter kun for lokale utbedringer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Deler av dekke på baksiden av boligen viser tydelige tegn til manglende vedlikehold og oppgraderinger. - Det er påvist skjevheter i konstruksjonen, som kan skyldes utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. - Terrassebordene har tydelige spor etter værslitasje, samt partier med råteskader og skjevheter i konstruksjonen. - Enkelte partier fremstår nyere, og er trolig utskiftet i senere tid, mens andre deler består av eldre trevirke med behov for vedlikehold. - Det er også observert lokale råteskader, særlig på de mest værutsatte områdene.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres omfattende vedlikehold og nødvendige utbedringer av terrassekonstruksjonen, inkludert utskifting av råteskadet og værslitt trevirke, samt utbedring av skjevheter. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne, samt fare for personskade og ytterligere kostnader ved fremtidige reparasjoner. Kostnadsestimatet oppgitt i rapporten omfatter kun lokale utskiftinger og utbedringer.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Innvendig - Overflater
Avvik:
Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. - Parketten har stedvis høy slitasjegrad. - Det observeres bom i fliser i begge etasjer. I entréen er det i tillegg manglende fugemasse og enkelte løse fliser. - Kjelleretasjen fremstår som et ufullstendig rehabiliteringsarbeid med pågående eller ikke ferdigstilte bygningsmessige løsninger. Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, redusert bygningsmessig kvalitet og eventuelle følgeskader over tid. Det anbefales at arbeidene ferdigstilles og kontrolleres for å sikre tilfredsstillende teknisk standard og forskriftsmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:
Overflater med slitasje, hakk og merker bør utbedres eller skiftes for å opprettholde god brukskvalitet og estetikk. Bom i fliser, manglende fugemasse og løse fliser må utbedres for å unngå ytterligere skader, redusert levetid og risiko for fuktskader. Kjelleretasjen bør ferdigstilles og kontrolleres for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for funksjonssvikt, redusert bygningsmessig kvalitet og eventuelle følgeskader over tid. Endelig skadeomfang og kostnadsnivå kan ikke fastsettes uten ytterligere undersøkelser, herunder eventuell avdekking av konstruksjoner og underliggende oppbygning. Kostnadsestimatet omfatter ikke rehabilitering eller ferdigstillelse av kjelleretasjen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik:
Kjelleren var opprinnelig prosjektert som sekundære arealer, som disponible rom, grovlager og boder. Flere bærende vegger er fjernet, og rommene er omdisponert til blant annet soverom. - Det observeres deformasjoner i konstruksjonen, samt provisoriske understøttinger av etasjeskillet etter ombygging. - Korrodert armering tilhørende konstruksjonen er visuelt synlig i kjeller.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres en grundig vurdering av bærekonstruksjonene, inkludert kontroll av provisoriske understøttinger og synlig korrodert armering, for å sikre at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Videre bruk av kjellerrommene til varig oppholdsrom bør ikke skje før nødvendige utbedringer er utført, da dagens tilstand med deformasjoner og korrodert armering medfører økt risiko for setningsskader, redusert bæreevne og potensielt fare for personsikkerheten.

Et endelig kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik:
Målingene viste et fuktinnhold i bunnsvillen på 23,5 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent) På vegger som ikke er utlektet ble det observert salt- og kalkutslag, som skyldes fuktvandringer i konstruksjonen. Forholdet kan indikere både kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet. - Det er montert både miniventilasjon med varmegjennvinning og en luft til luft varmepumpe som bidrar til å holde kjelleren tørr. - Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med saltutslag på vegg og kapillært oppsug fra grunnen. - Flere av rommene har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Avtrekket fra ventil på soverom ble kontrollert med røykampull.

Konsekvens/tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i bunnsvillen og hindre videre fuktvandring i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, etablere fuktsperre mot grunn og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og vurdere behov for utbedring av skadet treverk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggvekst, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.

Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik:
Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. - Det er ikke godkjent tettesjikt i rom hvor det er montert åpen fordelerstokk, og enkelte av rommene har heller ikke sluk. - Under badet er det tydelig lekkasje rundt gjennomføringer av vannledninger. Det er ikke mulig å bekrefte om lekkasjen kommer gjennom tettesjiktet i baderomsgulvet eller om det er en mindre lekkasje i rørskjøter. - Det er registrert irr på rør.

rr er en basisk blanding av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer, og gir et grønt belegg på kobberrørene. Det er også registrert arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at en rørlegger foretar en grundig gjennomgang av vannledningene for å avdekke omfanget av slitasje, lekkasjer og eventuelle ufagmessige arbeider. Lekkasje rundt gjennomføringer må utbedres snarest for å hindre ytterligere vannskader og fuktskader i konstruksjonen. Det bør etableres godkjent tettesjikt og eventuelt sluk i rom med åpen fordelerstokk for å redusere risikoen for vannskader. Irr på rør indikerer begynnende korrosjon, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader dersom det ikke utbedres. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader, og kostbare reparasjoner på sikt.
Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun lokale utbedringer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik:
Med bakgrunn i alder, påviste avvik, og manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el- kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL). Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3)
hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik:
Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. - Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med saltutslag på vegg og kapillært oppsug fra grunnen. - Dreneringen er nedgravd og skjult, og vurderingen må derfor baseres på alder, visuelle utvendige observasjoner samt innvendige observasjoner og fuktmålinger i kjeller. - Grunnmursplasten er stedvis fraværende, skadet og mangler kantlist, og ivaretar ikke lenger sin tiltenkte funksjon. Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Teknisk levetid for drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Konsekvens/tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner. Det er ikke mulig å sette et endelig kostnadsestimat på nåværende tidspunkt, da denne kostnaden kan endre seg etter at omfanget av funksjonssvikten er kartlagt.
Kostnadsestimat: Over 300 000
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik:
Det er påvist omfattende skjevheter, skader, sprekker og riss i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av grunnmur og fundamenter for å avdekke årsakene til skjevheter, skader, sprekker og riss. Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, da slike skader kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for fuktinntrengning og i verste fall alvorlige konstruksjonsskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik:
Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/ kjellerern, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader. - Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.
Konsekvens/tiltak:
Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere
tiltak som kantdrenering eller avledning med drensrør vurderes.

Risikoscore 3 indikerer at det foreligger en moderat til høy risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør. Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Generell
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 TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik:
Visuelle observasjoner og målinger viser indikasjoner på utett tettesjikt på badet.

Konsekvens/tiltak:
Badet må totalrenoveres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Våtrom - 1.ETASJE > VASKEROM - Generell
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 TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- KJELLER > TEKNISK ROM M/ SLUK - Generell
Avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - Som følge av at rommet er tilrettelagt for vanninstallasjoner og inneholder varmtvannsbereder, gjelder krav til lekkasjesikring og sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann. Dette innebærer normalt krav om gulvkonstruksjon med godkjent tettesjikt og fall til sluk, alternativt annen dokumentert kompenserende lekkasjesikrende løsning, eksempelvis automatisk lekkasjestopper/vannstoppesystem. Hensikten med slike tiltak er å redusere risikoen for vannskader og bygningsmessige følgeskader ved lekkasje fra tekniske installasjoner. 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.

Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av

vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Spesialrom - 1.ETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er påvist sprukne fliser, bom under enkelte fliser samt sprekkdannelser i fuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller redusert vedheft mellom flis og underkonstruksjon. - Avtrekkskanalen er av ukjent utførelse og type. Ventilen er utstyrt med manuell snorbetjening for åpning og lukking av spjeld. Iflg eier er avtrekket koblet til ventilator på kjøkkenet. - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:
Sprukne fliser og sprekkdannelser i fuger bør utbedres, og fliser med bom anbefales demontert og reetablert for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktgjennomtrenging og skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales videre at det innhentes dokumentasjon på avtrekkskanalens utførelse, funksjon. Kostnadsestimatet oppgitt i rapporten vurderes som usikkert, da endelig omfang av nødvendige tiltak ikke kan fastsettes uten ytterligere undersøkelser. Det anbefales derfor nærmere tekniske undersøkelser og eventuell avdekking av konstruksjoner for å avklare skadeomfang, årsaksforhold og behov for utbedringer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Innglasset hagestue
Avvik:
Konstruksjonen under terrasse-/gulvdekket var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringstidspunktet. Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult oppfukting, råteskader eller andre bygningsmessige forhold i underliggende konstruksjoner. Dørene lot seg ikke funksjonsteste under befaringen, og funksjon, tetthet og justering kunne derfor ikke verifiseres. Det anbefales at samtlige dører kontrolleres og justeres ved behov. - Det er videre registrert avvik ved utvendige beslag- og overgangsløsninger, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader. Overflater og bygningsdeler fremstår med aldersrelatert slitasje og normal brukspåvirkning.

Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres inspeksjonsmulighet til konstruksjonen under terrasse -/gulvdekket for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader som fukt, råte eller andre bygningsmessige forhold. Manglende tilkomst gir økt usikkerhet og risiko for uoppdagede skader. Samtlige dører bør funksjonstestes og eventuelt justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Manglende kontroll kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktinntrengning. Avvik ved utvendige beslag- og overgangsløsninger bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende følgeskader. Overflater og bygningsdeler med aldersrelatert slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Det tas et spesifikt forbehold knyttet til skjulte skader som ikke lot seg avdekke på befaring.

- Innvendig - Radon
Avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/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 måling

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. - Det er registrert omfattende avskalling av overflatebehandling/maling på pipebeslaget, samt begynnende rustangrep. Dette gir redusert beskyttelse mot

videre korrosjon og kan på sikt medføre svekkelse av tettheten. Det er ikke søkt om oppføring av ildsted med pipe i hagestuen. Oppføring av pipe er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.). - Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas utbedring av overflatebehandling og rustangrep på pipebeslaget for å hindre videre korrosjon og sikre tilfredsstillende tetthet. Det må søkes om godkjenning for oppføring av ildsted og pipe i hagestuen, da dette er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Manglende godkjenning kan medføre pålegg om fjerning eller utbedring fra kommunen. Rennemerker etter sotvann bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktskade i pipeløpet, da dette kan medføre økt risiko for forringelse av konstruksjonen og brannsikkerhetsmessige utfordringer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, anbefales det en grundigere kontroll av pipens tilstand for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risiko for funksjonssvikt eller brann.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik:
Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag. Dørene i kjeller tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak:
Dørene i kjelleren har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. - Det er også registrert arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsanlegget, inkludert vurdering av lufting og utførelse, for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Utskiftning eller utbedring av eldre avløpsrør bør vurderes, da passert brukstid øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt belastning på rørsystemet. Arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført bør utbedres for å
redusere risikoen for funksjonssvikt og vannskader.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service, vedlikehold eller periodisk kontroll av boligens luft-til-luft varmepumper. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggenes tekniske tilstand, driftssikkerhet og forventede levetid. - Varmepumper er avhengige av jevnlig service og rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og inneklima. Uteblitt vedlikehold kan over tid medføre redusert ytelse, økt slitasje og risiko for funksjonssvikt eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service og vedlikehold av luft-til-luft varmepumper. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggenes tekniske tilstand, driftssikkerhet og forventet levetid, noe som kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk, funksjonssvikt og mulige følgeskader.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik:
I rom med installert varmtvannsbereder stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, alternativt annen kompenserende lekkasjesikrende løsning. Dette kan eksempelvis være automatisk lekkasjestopper/ lekkasjesikringssystem som Waterguard eller tilsvarende. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Det bør også vurderes om eksisterende lekkasjesikring er tilstrekkelig, eller om det bør installeres automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende løsning for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.
- Kjøkken - 1.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning
Avvik:
Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak:
Overflatebehandling bør utføres for å utbedre skadene og hindre videre forringelse av materialene. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på overflater og innredning.

- Kjøkken - 1.ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk
Avvik:
Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:
Ventilatoren bør følges opp med jevnlig rengjøring av filter og kanaler for å opprettholde god effekt og brannsikkerhet. På grunn av høy alder og slitasje må det påregnes at ventilatoren kan få redusert funksjon eller behov for utskiftning i nær fremtid.

- Spesialrom - 1.ETASJE > BADSTUE - Overflater og konstruksjon
Avvik:
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Badstuen er av ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning, utførelse eller etablerte fuktsikrende tiltak. Rommet er opprinnelig oppført som badstue og må derfor vurderes som en del av boligens fukt- og varmebelastede sone. Badstueovn og tilhørende teknisk utstyr er demontert.

-Rommet benyttes i dag til lagring og oppbevaring, og er ikke lenger i aktiv bruk som badstue. Endret bruk kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for oppfukting, kondensdannelse og skjulte fuktskader dersom konstruksjonen ikke har tilfredsstillende ventilasjon og fukthåndtering.

- Det kunne ikke verifiseres om konstruksjonen tilfredsstiller anbefalte prinsipper eller tekniske krav gjeldende for badstuer og våtrom på utførelsestidspunktet.

-Konstruksjonen har indikasjoner på avvikende eller uheldige løsninger, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser eller fremleggelse av dokumentasjon som bekrefter konstruksjonens oppbygning og tekniske utførelse. Videre undersøkelser anbefales for å avklare eventuell risiko for skjulte feil, fuktrelaterte skader eller bygningsmessige følgeskader.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning, utførelse og eventuelle

fuktsikrende tiltak. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det gjennomføres nærmere tekniske undersøkelser og eventuelle destruktive inngrep for å avklare konstruksjonens tilstand og funksjon. Videre anbefales det å kontrollere om rommet har tilfredsstillende ventilasjon, fukthåndtering og konstruksjonsmessige løsninger tilpasset tidligere bruk som badstue og dagens bruk som oppbevaringsrom. Eventuelle avvik eller utilstrekkelige løsninger bør utbedres for å redusere risikoen for kondensproblematikk, skjulte fuktskader og bygningsmessige følgeskader over tid.

- KJELLER > TEKNISK ROM M/ SLUK - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik:
Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2, hvor det registreres forhøyde verdier mellom referansepunktene.¨

Konsekvens/tiltak:
Forholdet vurderes å kunne skyldes kapillært oppsug fra grunnen og/eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring rundt konstruksjonen. De registrerte forhøyede fuktverdiene indikerer fuktvandring i konstruksjonene, men årsaksforholdet er ikke endelig avklart. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, skadeårsak og eventuell påvirkning på omkringliggende konstruksjoner. Vedvarende eller uavklarte fuktforhold kan over tid medføre risiko for skjulte fuktskader, mikrobiell vekst som sopp- og muggsoppdannelse, samt redusert levetid og funksjon for berørte bygningsdeler.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Drivhus
- Tomteforhold - Oljetank
- Våtrom - 1.ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

BESKRIVELSE AV GARASJE M/HYBEL
Eiendommen omfatter et flerfunksjonelt bygg med garasje-/verksteddel, kennel- og driftsarealer i 1. etasje samt hybel i 2. etasje. Bygningen har et samlet bruksareal (BRA-e) på ca. 365 m² i 1. etasje og hybel på ca. 70 m² i 2. etasje. Til hybeldelen hører
også en sydvendt balkong på ca. 8 m².

Bygningen er oppført med fundamentering på betongsåle. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med stående utvendigtrekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og pulltak, tekket med betongtakstein samt stål-/aluminiumsplater.

Garasje- og verksteddelen består av romslige arealer med støpt gulv, elektrisk garasjeport og innlagt strøm. I tilknytning til garasjen er det etablert isolert bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Kennel- og driftsarealene i 1. etasje er tilrettelagt for kennelvirksomhet med både innendørs og utendørs fasiliteter. Anlegget inneholder blant annet kontor-/mottaksrom med vindu og plass for enkel møblering, kjøkken-/forberedelsesrom med rustfrie benker, innredning og oppvaskmaskin, samt undersøkelses-/stellerom med servant, toalett og arbeidsbenk. Videre finnes
vaskerom med utslagsvask og sluk, eget hundevaskerom med vaskestasjon og dusjløsning, samt flere innendørs båser med faste skillevegger, støpte gulv med sluk og vaskbare overflater. Bygget har også flere boder, lager- og fôrrom for oppbevaring av utstyr og materiell. Det er i tillegg etablert egne rom tilpasset mindre dyr og reptiler med hyllesystemer og terrarier. Gangarealer har malte og flislagte overflater.

Fra kennelarealene er det direkte adkomst til flere inngjerdede utegårder utført med stål- og nettinggjerder. Utegårdene har delvis overbygg og dekker bestående av enten støpte flater eller bark.

Hybelen i 2. etasje består av stue og kjøkken i åpen løsning med moderne innredning og spiseplass. Badet har vegger med baderomsplater, vinyl på gulv, dusjhjørne, toalett, servant, varmepanel og mekanisk avtrekk. Fra

oppholdsrommet er det utgang til sydvendt balkong med PVC-rekkverk og gode solforhold.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravene for tilstandsrapport etter gjeldende regelverk og er derfor ikke tilstandsvurdert etter ordinær metodikk. Det er kun gitt en overordnet beskrivelse av bygningsmassen, supplert med enkelte åpenbare avvik registrert ved enkle visuelle observasjoner. Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det er registrert flere avvik, lokale råteskader samt arbeider som ikke fremstår fagmessig utført.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge det totale skade- og vedlikeholdsomfanget. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og oppgradering av blant annet det elektriske anlegget. Det anbefales videre at bygningen gjennomgås nærmere av fagkyndig sammen med kjøper for en mer detaljert vurdering av konstruksjonenes tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak.

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

BESKRIVELSE AV ANNEKS M/GARASJE
Bygningen omfatter et frittliggende anneks med garasje, ombygget i 2023. Bygget er fundamentert på betongsåle og oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein. Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass og adkomst via ytterdør.

Foran inngangspartiet er det opparbeidet gårdsplass med både grus og belegningsstein som gir funksjonelle adkomst- og oppstillingsarealer. Mot hagesiden er det etablert overbygget terrasse i trekonstruksjon med rekkverk og videre adkomst til drivhus og hagearealer.

Planløsningen består av stue og kjøkken i åpen løsning med flislagt gulv. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask og tilhørende blandebatteri, samt flislagte overflater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryser, komfyr og platetopp.

Soverommet fremstår romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
Bad/vaskerommet har flislagte overflater og er innredet med dusjhjørne, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Den opprinnelige carporten er ombygget og omfatter i dag mindre garasje, hunderom/hundehus samt gangareal med utvendig adkomst.

Innvendige overflater består hovedsakelig av fliser på gulv i stue, kjøkken og våtrom, mens soverommet har laminatgulv. Vegger og himlinger har malte plateoverflater.

Oppvarming skjer med elektriske varmekabler. Ventilasjonen er utført med periodisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravene for tilstandsrapport etter gjeldende regelverk og er derfor ikke tilstandsvurdert etter ordinær metodikk. Det er kun gitt en overordnet beskrivelse av bygningsmassen, supplert med enkelte åpenbare avvik registrert ved enkle visuelle observasjoner. Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det er registrert flere avvik, lokale råteskader samt arbeider som ikke fremstår fagmessig utført.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge det totale skade- og vedlikeholdsomfanget. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og oppgradering av blant annet det elektriske anlegget. Det anbefales videre at bygningen gjennomgås nærmere av fagkyndig sammen med kjøper for en mer detaljert vurdering av konstruksjonenes tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak.

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

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 288 m²
BRA - e: 500 m²
BRA - b: 18 m²
BRA totalt: 806 m²
TBA: 146 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 143 m² Gang, teknisk rom m/ sluk, soverom, bod, trapperom, lagerrom og grovkjeller
1. etasje
BRA-i: 145 m² Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, trapperom, stue, 2 soverom, toalettrom og kjøkken
BRA-b: 18 m² Innglasset hagestue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
138 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE M/HYBEL OG KENNEL
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 365 m² Kontor/mottak, trapperom, gang, disponible rom, boder, våtrom, båser, undersøkelsesrom,

grovkjøkken, garasje og vaskerom

2. etasje
BRA-e: 70 m² Stue/kjøkken, gang, garderobe, bad og soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 m² Terrasse- og balkongareal

UTHUS/KATTEHUS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Rom tilrettelagt for dyrehold

ANNEKS M/GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 50 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, garasje, hundehus og gang

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Enebolig
Takhøyden i kjeller ble målt til mellom 1,90 og 2,00 meter, mens stuen har en målt høyde på ca. 2,39 meter.

Garasje m/hybel og kennel
2. etasje har skråtak, hvor deler av arealet ikke tilfredsstiller standardens krav til måleverdig areal.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i bygget er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av romutforming, innredning og bygningskonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 7 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 19 968,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer:
Vann - pr. m3: kr 6787,00
Fastavgift - vann: kr 2836,38
Kloakk - pr. m3: kr 40,66
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3: kr 2435,13
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg: kr 874,00
Fastavgift - kloakk: kr 1309,85
Renovasjon: kr 6018,25
Renovasjon - fritidsboliger: kr 4517,88
Målerleie: kr 298,76
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift: kr 718,00

Totalt: kr 19967,52

Selger blir i tillegg fakturert kr. 8 200,- per år for vedlikeholdsgebyr av den private septiktanken.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av variable gebyrer, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Oppgitt beløp er et estimat for 2024 ekskludert de variable kostnadene. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 932 610,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 3 730 440,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER
kr. 7 900 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 197 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 216 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 8 116 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

25.02.2008 - Dokumentnr: 2008/162445-1/200 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3116 GNR: 3 BNR: 5
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det er tinglyst en veirett som gir eier av gnr: 3, bnr: 5 veirett til privat fellesvei fra Stuputveien og frem til egen bolig. Eier av gnr: 3, bnr: 5 forplikter seg til å vedlikehold fellesveien på lik linje med øvrige brukere av veien.

16.04.2021 - Dokumentnr: 2021/442308-1/200 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: SKIPTVET KOMMUNE
ORG.NR: 941 962 726
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om pumpestasjon og kummer/grøfter
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Meglers kommentar: Det foreligger en avtale mellom eier og Skiptvet Kommune som gir kommunen rettighet til å plassere pumpestasjon med tilhørende teknisk anlegg på Åkerholmen ved Nordre Liverudvei, samt opparbeidelse av vei og tomt innenfor et bestemt areal. Se vedlagt grunneieravtale (Pumpestasjon Vestberg og tilførselsledning) i salgsoppgaven.

16.04.2021 - Dokumentnr: 2021/442308-2/200 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: SKIPTVET KOMMUNE
ORG.NR: 941 962 726
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.04.2021 - Dokumentnr: 2021/442308-3/200 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: SKIPTVET KOMMUNE
ORG.NR: 941 962 726
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.04.2021 - Dokumentnr: 2021/442308-4/200 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: SKIPTVET KOMMUNE
ORG.NR: 941 962 726
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.04.2021 - Dokumentnr: 2021/442308-5/200 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: SKIPTVET KOMMUNE
ORG.NR: 941 962 726
Opparbeidelse av veg

07.12.2021 - Dokumentnr: 2021/1540517-1/200 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Godkjent plassering ihht. kart og regler i Standard
tilknytningsvilkår
Meglers kommentar: Det ble i 2021 etablert et lavspent jordkabelanlegg på eiendommen. Gjeldende tekniske spesifikasjoner gjelder for kabelanlegget: Traselengde ca. 30 m. Trasebredde ca. 0,5-1m. Overdekning ca. 0,5m. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

GRUNNBOKSDATO
28.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Siste registrerte feeing var 14.08.2023.

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter og renovasjon.

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
05.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER
Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
Epost: carolina@notar.no
Mobil: 986 44 988

VIKTIG INFORMASJON
KONSESJON
Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

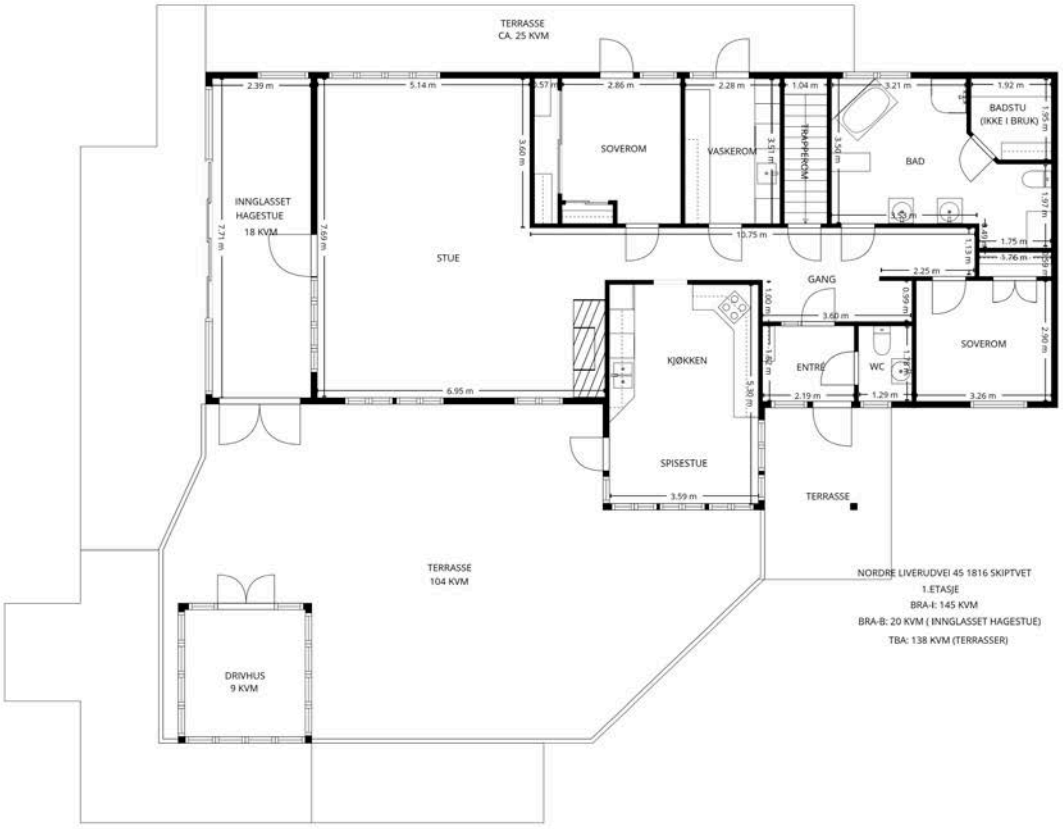
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - Enebolig 1.etasje



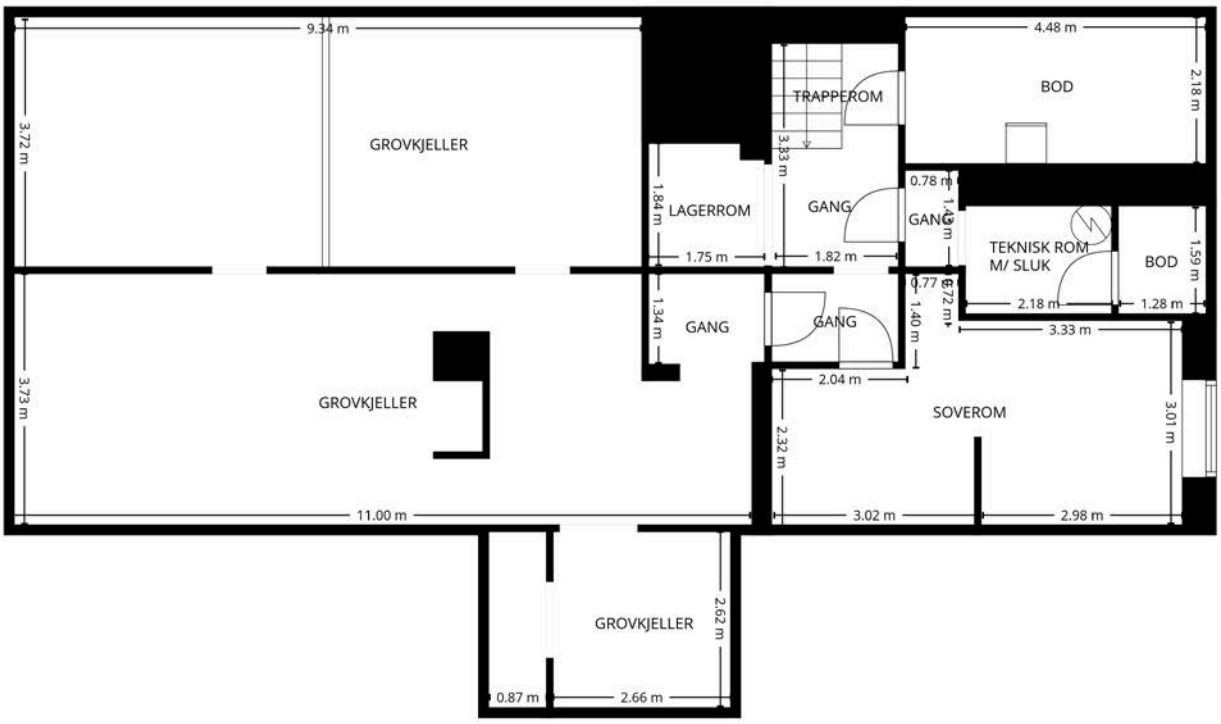
AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N

Plantegning - Enebolig kjelleretasje

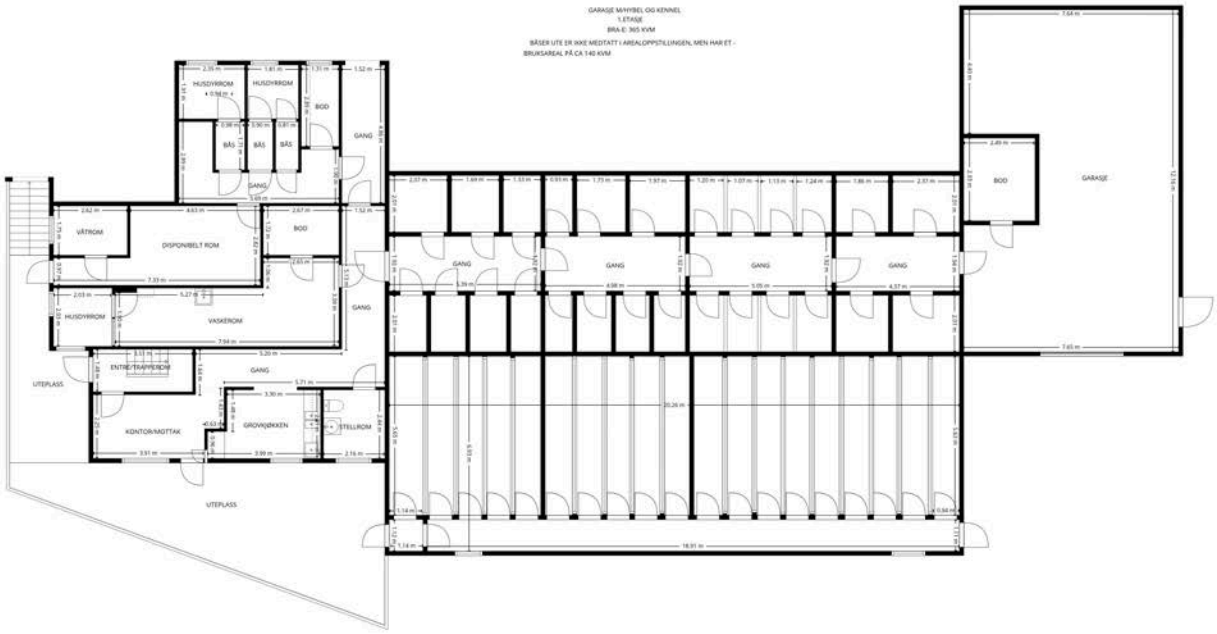
NORDRE LIVERUDVEI 45 1816 SKIPTVET
KJELLER
BRA-I: 143 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

Plantegning - Garasje m/kennel 1.etasje



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

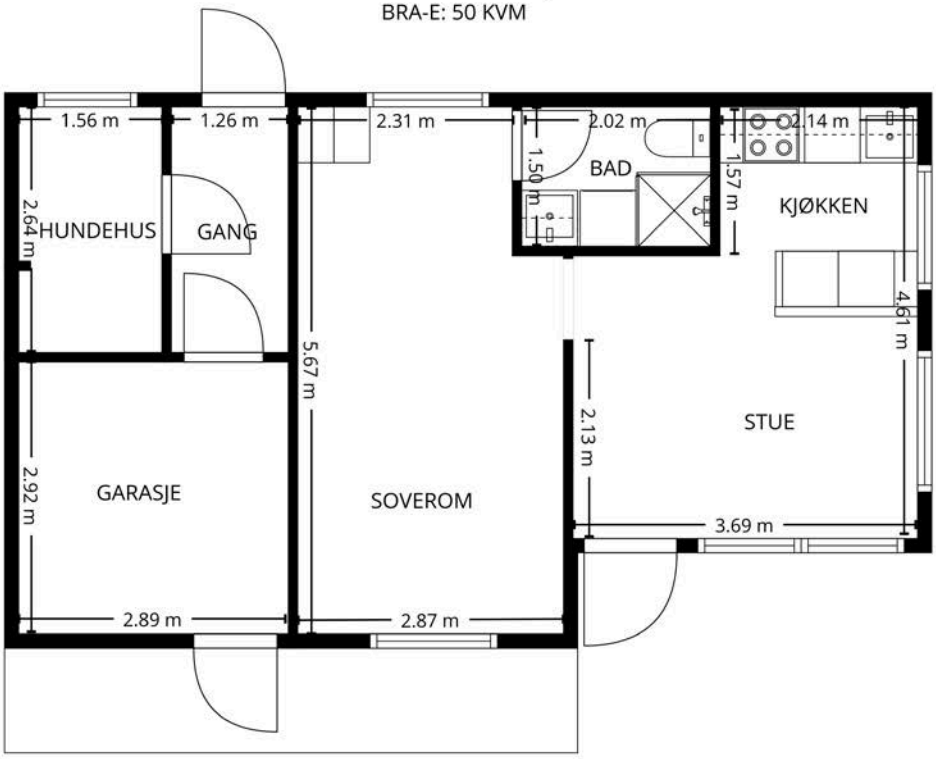
Plantegning - Garasje m/kennel lofts.etg

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

Plantegning - Anneks m/garasje

NORDRE LIVERUDVEI 45 1816 SKIPTVET
ANNEKS M/GARASJE
BRA-E: 50 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

Vedlegg

NORDRE LIVERUDVEI 45

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET
SKIPTVET kommune
gnr. 6, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 806 m² BRA-i: 288 m²

Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21049-1777 **Eiendomsverdi ref nr:** VI5860

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.

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 bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eiendommen består av en landlig beliggende boligeiendom med flere bygninger, som tidligere har vært benyttet til kennel, dyrepensjonat og karantenestasjon i Skiptvet.

Oversikt over bygg på eiendommen:

Enebolig med kjeller på 288 m², oppført i 1986.
Frittliggende garasje m/hybel og kennel over 2 plan på 435 m², oppført i 1987.
Uthus/«kattehus» på ca. 15 m², oppført i 1987.
Anneks med utleiedel og garasje på 50 m², oppført i 1989, ombygd i 2023.

Hovedhuset er oppført med grunnmur i murkonstruksjon med sparestein og nyere lettklinkerblokker, isolert med treullsementplater og fundamentert på armert betongsåle. Over grunnmuren er ytterveggene oppført som bindingsverk i tre, kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein, og etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har pipe i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med Jøtul peisinnsats i stue fra 2022 og eldre ved-/kokeovn med tilhørende pipeløp i hagestuen.

Vindusflatene består i hovedsak av trevinduer med 3-lags glass fra 1985, supplert med ett nyere plastvindu med 2-lags glass fra 2015 i kjeller. Boligen har en innbygget hagestue på ca. 18 m², med utgang til hage og tilkomst fra stue. I tillegg finnes en romslig treterrasse som omslutter deler av boligen, med et samlet areal på ca. 138 m².

Eneboligen fremstår med normal standard sett opp mot alder og byggemåte, men det ble samtidig avdekket et omfattende vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det er registrert flere store/alvorlige avvik (TG3), særlig knyttet til taktekking/undertak, takkonstruksjon/loft, ytterkledning, vinduer/dører, terrasse, våtrom, rom under terreng, drenering/fuktsikring, grunnmur/fundamenter og enkelte tekniske installasjoner. Flere av avvikene innebærer risiko for fuktinntrengning, råteskader, redusert levetid og mulige følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det er påvist fukt- og råteproblematikk i flere konstruksjoner, blant annet ved takfot/raft, ytterkledning, vinduer, kjeller og rom under terreng. Drenering og fuktsikring vurderes å ha begrenset funksjon, og det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Våtrommene har mangler knyttet til alder, tettesjikt, fallforhold og lekkasjesikring, og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjelleretasjen har forhold som bør avklares nærmere, blant annet fjerning av vegger, provisoriske understøttinger, fuktforhold og bruksendringer. Det er også registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk/planløsning for flere bygg og arealer, hvor enkelte tiltak vurderes som søknadspliktige.

Samlet sett fremstår eiendommen som funksjonell og med mange tilleggsarealer. Det er imidlertid registrert flere avvik som krever strakstiltak og utbedringer, samt ytterligere undersøkelser og oppfølging knyttet til både bygningstekniske forhold og søknadspliktige tiltak. Eiendommen vurderes derfor å ha betydelige tekniske avvik og et høyt samlet utbedringsbehov, og endelig omfang og kostnader bør avklares nærmere av relevante fagkyndige.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål. Alder på komponentene er ikke kjent. Det er montert stigetrinn for adkomst til pipe over tak. Nedløpene er tilkoblet rørføringer ned i grunnen, men videre føringsvei og tilkoblet avløpssystem er ikke kjent.

Yttervegger over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning av ukjent alder.

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført av W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft, og undertaket er utført med plater. Det er adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige plassert i hagestuen, samt via nedfellbar luke med trapp fra barnerom. Loftet er etterisolert, men det er ikke fremlagt dokumentasjon eller nærmere beskrivelse av hvilke arbeider som er utført, herunder utførelse, materialvalg eller omfang.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985. Ett vindu i kjeller er av plast med 2-lags glass fra 2015.

Boligen er utstyrt med malt hovedytterdør med glassfelt og digital dørlås, opplyst installert i 2022. I tillegg er det etablert malt ytterdør fra vaskerom med direkte adkomst til terrasse og uteareal er. Videre er det montert tre balkongdører i trekonstruksjon med 3-lags isolerglass fra 1985. I hagestuen er det montert balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang til terrasse.

Eiendommen har en romslig terrassekonstruksjon oppført i trevirke med et samlet areal på ca. 138 m². Terrassen strekker seg rundt deler av boligen og er opparbeidet med flere oppholdssoner og nivåforskjeller som gir varierte bruksmuligheter og god tilknytning til uteareal ene. Store deler av terrassen er sikret med rekkverk i trekonstruksjon, som bidrar til avgrensning og sikker bruk av uteplassen. Under deler av terrassekonstruksjonen er det etablert et tidligere svømmebasseng. Bassenget er ikke i bruk på befaringstidspunktet, men konstruksjonen er fortsatt til stede under terrasseareal et.

På terrassen er det oppført et frittstående drivhus med et areal på ca. 9 m². Drivhuset har adkomst via glassdør i front og er utstyrt med åpningsbare vindusfelt for naturlig ventilasjon og luftutskifting.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det etablert plassbygde hyller og oppbevaringsløsninger langs veggene tilpasset oppbevaring og dyrking. Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell registrering uten nærmere tekniske undersøkelser.

Boligen har en tilknyttet innglasset hagestue med et areal på ca. 18 m². Hagestuen fungerer som et lyst og skjermet oppholdsareal med direkte utgang til hage og adkomst fra stue. Rommet er etablert under eksisterende takkonstruksjon og er innredet med heldekkende gulvteppe samt trekledning på vegger og himling. Det er montert glass-skyvedører samt balkongdør med adkomst til terrasse og utearealer, noe som gir gode lysforhold og nær tilknytning mellom inne- og uteområder. I den ene enden av hagestuen er det installert eldre ved-/kokeovn tilkoblet pipeløp. Ovnen er plassert foran veggflate kledd med skifer.

INNVENDIG

Gå til side

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

•Gulv: Flislagt entré, samt i gang, bod og rom med sluk i kjeller, vinylbelegg og parkett i klassisk stavmønster.
•Vegger: Malte slette flater tapet, strietapet og trepanel. I kjeller er det i tillegg åpne murvegger.
•Himlinger: Trepanel med stedvis innfelte downlights, malte plater og tak-ess.

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonsperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje: Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.
Kjeller: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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."

Pipen er oppført i lettklinkerelementer av type Leca eller tilsvarende produkt, antatt fra byggeåret. Over tak er pipen beslått og utstyrt med vinddrevet roterende pipehatt, montert for å bidra til forbedrede trekkforhold samt ventilering av pipeløpet. I stuen er det montert peisinnsats av type Jøtul I 400. Ifølge opplysninger fra eier ble innsatsen montert av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS i desember 2022. I hagestuen er det etablert eldre ved-/kokeovn tilkoblet eget pipeløp. Ovnen er plassert mot veggflate kledd med skifer, og installasjonen er opplyst utført som egeninnsats i 2022. Sotluke er plassert i kjelleretasjen med tilkomst for feiing og kontroll av pipeløp.

Rom under terreng er kontrollert med hensyn til fuktproblematikk og risikokonstruksjoner. Vurderingen omfatter blant annet kontroll av symptomer som råte, muggvekst, redusert bæreevne, oppsprekking, deformasjoner samt tegn til fuktrelaterte skader eller aktivitet fra insekter knyttet til fuktige miljøer. Det er utført hulltaking i konstruksjonen der dette er vurdert som mest hensiktsmessig, typisk i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur/bunnsvill eller i tilfarergulv. I dette tilfellet ble det foretatt hulltaking fra soverom under vindu, hvor det fra hulltakingen ble påvist avvik i konstruksjonen. Det er gjennomført fuktmålinger og visuell kontroll i åpningen, og hullet er etter undersøkelse forsvarlig lukket med egnet blindlokk. Konstruksjonen er videre vurdert på bakgrunn av måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og kjente risikoforhold knyttet til byggemetoden.
Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjer med tette trappetrinn fra byggeåret.

Boligen er utstyrt med innvendig profilerte finerdører i 1.etasje og heltre fyllingsdører i kjeller. Alder på dørene er ukjent.

VÅTROM

Gå til side

Badet er oppgradert etter byggeåret.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har panelte overflater med innfelte downlights. Innredningen består av doble servanter med søyle, tilhørende speil og hyller, samt plassbygde skap og oppbevaringsløsninger. Rommet er videre utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og frittstående badekar. Det er etablert vindu som gir naturlig lysinnslipp og mulighet for lufting. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

I tilknytning til badet er det etablert badstue med flislagt gulv og panelte vegger. Badstuen er ikke i bruk som opprinnelig tiltenkt og benyttes i dag som oppbevaringsrom.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppgraderingen. Nyere badekar er montert med vannføringer ført gjennom gulvkonstruksjonen til kjeller. Rommet har totalt tre plastsluk, inkludert sluk i badstuen. Ett av slukene er av eldre utførelse uten synlig membrantilslutning. Det er registrert varierende fallforhold på gulvet med stedvis motfall. Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser samt sprekkdannelser i fuger.

*Referansenivå er byggeforskrift av 1987.

Vaskerommet er fra byggeåret og har egen biinngang med direkte adkomst til hage og terrasse.

Rommet har flislagt gulv med sluk plassert under benk ved utslagsvask. Veggene er kledd med fliser, mens himlingen har panelte overflater. Innredningen består av skap- og benkeløsninger langs begge sider av rommet, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i tilknytning til utslagsvasken. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

Teknisk rom i kjelleretasjen er tilrettelagt for vanninstallasjoner og utstyrt med sluk i støpejern antatt fra byggeåret. Rommet har enkel teknisk standard og inneholder blant annet varmtvannsbereder, hovedstoppekran samt synlige vannførende rørinstallasjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er utført i malt betong, mens veggoverflater er pusset og malt. Rommet fremstår funksjonelt til teknisk bruk, men med eldre og enkel utførelse.
Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i betong.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår som romslig og funksjonelt med innredning i klassisk utførelse fra byggeåret. Innredningen har profilerte heltre fronter med tilhørende listverk og detaljer som gir kjøkkenet et tradisjonelt og helhetlig uttrykk.

Innredningen er oppbygget med underskap, overskap, høyskap og vitrineskap med glassfronter, og gir gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplatene er utført i tre og laminat, mens veggflater mellom benk og overskap er flislagt. Løsningen gir romslige arbeidsflater og hensiktsmessig organisering av arbeidsområdene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp, opplegg for oppvaskmaskin samt nisje for kjøle-/fryseskap. Vaskesonen er plassert under overskap med integrert belysning, og planløsningen vurderes å gi en funksjonell og effektiv arbeidsflyt. Gulvoverflatene er belagt med parkett i klassisk stavmønster, noe som bidrar til et varmt og helhetlig interiørmessig uttrykk. I direkte tilknytning til kjøkkenet er det etablert spiseplass med store vindusflater i hjørneløsning. Dette gir godt dagslysinnslipp og utsyn mot uteområdene. Fra spiseplassen er det direkte utgang via balkongdør til terrasse, noe som gir en praktisk og funksjonell forbindelse mellom inne- og uterealer.

SPESIALROM

Gå til side

I tilknytning til badet er det etablert badstue av ukjent alder og utførelse.

Overflater på vegger og himling er utført med trepanel, mens gulvet er flislagt og utstyrt med sluk. Eier opplyser at det er fremført strømtilførsel dimensjonert for badstueovn (16A), samt innlagt kaldtvann til rommet. Badstuen er ikke i aktiv bruk som oppholds- eller oppvarmingsrom, men benyttes i dag til lagring og oppbevaring. Rommet er opprinnelig oppført og innredet som badstue, og må derfor vurderes som en del av boligens fuktbelastede sone med tilhørende krav til fuktsikring, ventilasjon og materialbestandighet.
Toalettrom med direkte adkomst fra entré, opprinnelig fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv- og veggflater med hvite keramiske fliser, supplert med dekorborder som gir rommet et tidstypisk uttrykk. Innredningen består av gulvmontert toalett samt servant montert på søyle med speil over. Rommet har vindu som gir naturlig dagslys og mulighet for naturlig ventilering. I tillegg er det etablert avtrekk via ventil i himling. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler i gulv, styrt via felles regulering sammen med varmekabler i entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast rør-i-rør-system med varierende alder og tilstand. Rørene kan inspiseres i flere av rommene i kjelleren. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i rom med varmtvannsbereder. I trappeløpet mot yttervegg er det plassert en stoppekran i forbindelse med utekran.

Boligen har innvendige avløpsføringer utført i plast, med varierende alder og tilstand. Avløpssystemet er etablert med flere stakeluker for inspeksjon og vedlikehold, plassert skjult i innvendig veggkonstruksjon med tilkomst via inspeksjonsluke.

Boligen er utstyrt med en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon, hvor friskluft tilføres via ventiler plassert i yttervegger.

Boligen oppvarmes hovedsakelig via elektriske varmekabler, ildsteder og luft-til-luft varmepumper. For øvrig skjer oppvarming med elektriske panelovner eller tilsvarende elektriske varmekilder.

Det er installert ca. 200 liters varmtvannsbereder montert av Askim & Mysen Rør den 12.10.2022. Berederen er plassert i teknisk rom i kjelleretasjen, hvor det er etablert sluk i gulv. Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 18

*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 er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Grunnmuren er opprinnelig oppført i murkonstruksjon av sparestein, isolert innvendig med treullsementplater, og fundamentert med armert betongsåle. Det er senere oppført partier med vegger i lettklinkerblokker. Under grunnmuren er det etablert fundamentering med såleblokker.

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Eiendommen har utvendige avløpsledninger utført i plastmateriale samt vannledning i plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og avløpshåndteringen skjer via minirenseanlegg fra Kingspan med ferdigattest datert 01.11.2018. I forbindelse med etablering av nytt renseanlegg ble samtlige avløpsledninger fra eneboligens husvegg, fra hybeldel samt fra område ved kennelbygg skiftet frem til renseanleggets tank. Det opplyses videre at kommunen i forbindelse med omlegging av vannledningsnettet har skiftet inntaksledning for vann til boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble samtidig etablert utvendig stoppekran for vannforsyningen.

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning og bruk. Kjelleretasjen var opprinnelig prosjektert med sekundære arealer, herunder disponible rom, grovlager og boder. I dagens utførelse er flere vegger fjernet, og arealene er omdisponert til blant annet soverom og teknisk rom med sluk. Utførte endringer kan ha betydning for både konstruktiv bæreevne, rømningsforhold og godkjent bruk av arealene. Det opplyses av eier at det er innsendt søknad om bruksendring for innredet rom i kjeller benyttet som soverom. Tiltaket skal være godkjent av kommunen, men ferdigattest foreligger ikke på befaringsdagen og opplyses å være under behandling/avventes utstedt.

I 1. etasje er opprinnelig bad og tilstøtende soverom slått sammen og etablert som ett større baderom med integrert badstue. På fremlagte tegninger fremkommer det i tillegg en overbygd terrasse/hagestueløsning, men selve innglassingen av hagestuen fremgår ikke av fremlagte byggemeldte tegninger.

De registrerte tiltakene vurderes å være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og forholdene kan innebære krav om bruksendring og/eller byggesaksbehandling. Det anbefales at forholdene avklares nærmere mot kommunen, samt at det innhentes relevant dokumentasjon på utførte arbeider, prosjektering og eventuelle godkjenninger.

Garasje m/hybel og kennel

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens løsning. Det er foretatt utbygginger og omdisponering av rom som er søknadspliktige tiltak. Det er kun fremvist tegning for 1.etasje, ikke for hybel i 2.etasje.
Utførte tiltak er krever bruksendring og er søknadspliktige.

Uthus//kattehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger eller ferdigattest. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende lovverk og påse at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

Anneks m/garasje

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

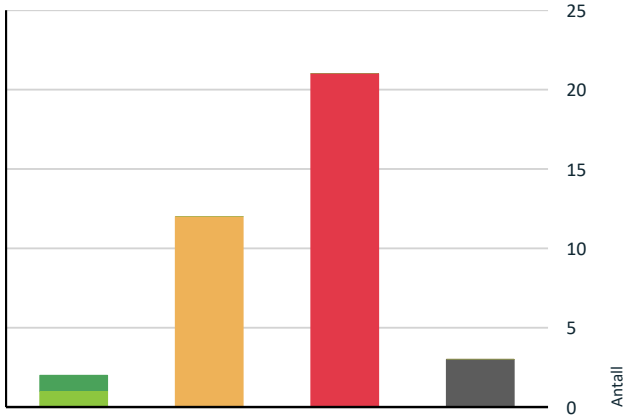
Det er fremlagt byggemeldte tegninger som ikke samsvarer med dagens utførelse og planløsning. På godkjente tegninger er det opprinnelig vist bod med utvendig adkomst samt carport. Boden er senere innlemmet i boligdelen, noe som har medført utvidelse av soverommet. Carporten er bygget om og benyttes i dag som mindre garasje med adkomst via ytterdør og manuell port.

Videre er det oppført hundehus samt gangareal som ikke fremgår av godkjente tegninger. Opplyst om at arbeidene ble utført som egeninnsats i 2023.

Utførte tiltak vurderes å være søknadspliktige og vil kunne omfattes av krav til bruksendring og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Sammendrag av boligens tilstand

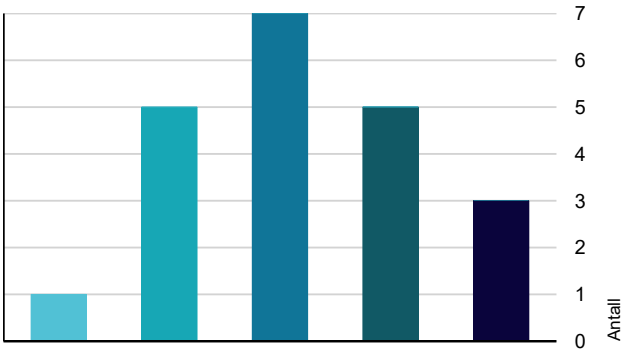
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen og undertaket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er registrert avvik i konstruksjonsoppbyggingen ved inspeksjon av takfot ved raft. Underlagspapp mangler, og trevirket fremstår skadet med råteangrep på synlige deler.
- Målinger utført med protimeter MMS2 viser fuktverdier på 31,3 vektprosent (kritisk grense for trevirke er ca. 17–20 vektprosent).
Ved fuktverdier over 30 vektprosent er trevirke angrepet av råtesopp.
- Som følge av avvikene er det påvist skader på undertak og svill ved raft, noe som gir risiko for redusert bæreevne, lekkasjer og videre utvikling av sopp og råte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.
- Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.
- Utvendige beslags- og overgangsløsninger fremstår ikke utført i henhold til anerkjent byggteknisk praksis. Det er registrert mangelfull tetting og utette tilslutninger i beslagsovergangene, noe som medfører forhøyet risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Mangelfull utførelse av beslag og tilhørende detaljer kan over tid føre til oppfukting av trekonstruksjoner, redusert konstruksjonsmessig levetid samt utvikling av råte- og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet vurderes derfor å ha skadepotensial dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

- Bordkledningen er stedvis ført helt ned mot terrassedekket.
- Det er mangelfull eller fraværende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og manglende musebånd.
- Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er også observert arbeider som ikke er utført fagmessig.
- Belistning er montert tett ned mot vannbrett uten tilstrekkelig spalte, noe som gir økt risiko for at endeved trekker til seg fukt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftgjennomstrømningen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Rundt gjennomføringer og ved hanebjelke er det observert fuktskjolder og sopp.
- Det påvises lokale råteskader, rundt gjennomføringer, i undertak og ved takfot.
- Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2 viste forhøyede verdier på 17,7 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.) Forholdet indikerer aktiv lekkasje i området.
- Det er påvist symptomer på aktivitet fra mus.
- Det er påvist omfattende avvik i konstruksjonsoppbyggingen ved takfot/raft. Forholdet medfører høy risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Vinduskarmene fremstår slitte med sprekker i trevirket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det påvises manglende vannbrett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Flere av dørene bærer preg av elde og manglende vedlikehold.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist lokale råteskader på balkongdør.
- Ytterdøren på vaskerommet har avvik rundt innsettingsdetaljer og flere av dørene er vanskelige å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er avvik:

- Deler av dekke på baksiden av boligen viser tydelige tegn til manglende vedlikehold og oppgraderinger.
- Det er påvist skjevheter i konstruksjonen, som kan skyldes utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.
- Terrassebordene har tydelige spor etter værslitasje, samt partier med råteskader og skjevheter i konstruksjonen.
- Enkelte partier fremstår nyere, og er trolig utskiftet i senere tid, mens andre deler består av eldre trevirke med behov for vedlikehold.
- Det er også observert lokale råteskader, særlig på de mest værutsatte områdene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Parketten har stedvis høy slitasjegrad.
- Det observeres bom i fliser i begge etasjer. I entréen er det i tillegg manglende fugemasse og enkelte løse fliser.
- Kjelleretasjen fremstår som et ufullstendig rehabiliteringsarbeid med pågående eller ikke ferdigstilte bygningsmessige løsninger. Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, redusert bygningsmessig kvalitet og eventuelle følgeskader over tid. Det anbefales at arbeidene ferdigstilles og kontrolleres for å sikre tilfredsstillende teknisk standard og forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

- Kjelleren var opprinnelig prosjektert som sekundære arealer, som disponible rom, grovlager og boder. Flere bærende vegger er fjernet, og rommene er omdisponert til blant annet soverom.
- Det observeres deformasjoner i konstruksjonen, samt provisoriske understøttinger av etasjeskillet etter ombygging.
- Korrodert armering tilhørende konstruksjonen er visuelt synlig i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

- Målingene viste et fuktinnhold i bunnsvillen på 23,5 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent) På vegger som ikke er utlektet ble det observert salt - og kalkutslag, som skyldes fuktvandringer i konstruksjonen. Forholdet kan indikere både kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet.
- Det er montert både miniventilasjon med varmegjennvinning og en luft til luft varmepumpe som bidrar til å holde kjelleren tørr.
- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med saltutslag på vegg og kapillært oppsug fra grunnen.
- Flere av rommene har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Avtrekket fra ventil på soverom ble kontrollert med røykampull.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.
- Det er ikke godkjent tettesjikt i rom hvor det er montert åpen fordelerstokk, og enkelte av rommene har heller ikke sluk.
- Under badet er det tydelig lekkasje rundt gjennomføringer av vannledninger. Det er ikke mulig å bekrefte om lekkasjen kommer gjennom tettesjiktet i baderomsgulvet eller om det er en mindre lekkasje i rørskjøter.
- Det er registrert irr på rør. Irr er en basisk blanding av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer, og gir et grønt belegg på kobberrørene. Det er også registrert arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 18

*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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

- Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med saltutslag på vegg og kapillært oppsug fra grunnen.
- Dreneringen er nedgravd og skjult, og vurderingen må derfor baseres på alder, visuelle utvendige observasjoner samt innvendige observasjoner og fuktmålinger i kjeller.
- Grunnmursplasten er stedvis fraværende, skadet og mangler kantlist, og ivaretar ikke lenger sin tiltenkte funksjon.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Teknisk levetid for drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist omfattende skjevheter, skader, sprekker og riss i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

- Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjellerern, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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 TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Visuelle observasjoner og målinger viser indikasjoner på utett tettesjikt på badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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 TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist sprukne fliser, bom under enkelte fliser samt sprekkdannelser i fuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller redusert vedheft mellom flis og underkonstruksjon.
- Avtrekkskanalen er av ukjent utførelse og type. Ventilen er utstyrt med manuell snorbetjening for åpning og lukking av spjeld. Iflg eier er avtrekket koblet til ventilator på kjøkkenet.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Teknisk rom m/ sluk > Generell Gå til side

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

- Som følge av at rommet er tilrettelagt for vanninstallasjoner og inneholder varmtvannsbereder, gjelder krav til lekkasjesikring og sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann. Dette innebærer normalt krav om gulvkonstruksjon med godkjent tettesjikt og fall til sluk, alternativt annen dokumentert kompenserende lekkasjesikrende løsning, eksempelvis automatisk lekkasjestopper/vannstoppesystem. Hensikten med slike tiltak er å redusere risikoen for vannskader og bygningsmessige følgeskader ved lekkasje fra tekniske installasjoner.
- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Drivhus Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Innglasset hagestue Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen under terrasse-/gulvdekket var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringstidspunktet. Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult oppfukting, råteskader eller andre bygningsmessige forhold i underliggende konstruksjoner.
- Dørene lot seg ikke funksjonsteste under befaringen, og funksjon, tetthet og justering kunne derfor ikke verifiseres. Det anbefales at samtlige dører kontrolleres og justeres ved behov.
- Det er videre registrert avvik ved utvendige beslag- og overgangsløsninger, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader.
- Overflater og bygningsdeler fremstår med aldersrelatert slitasje og normal brukspåvirkning.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.
- Det er registrert omfattende avskalling av overflatebehandling/maling på pipebeslaget, samt begynnende rustangrep. Dette gir redusert beskyttelse mot videre korrosjon og kan på sikt medføre svekkelse av tettheten.
- Det er ikke søkt om oppføring av ildsted med pipe i hagestuen. Oppføring av pipe er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.).
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag. Dørene i kjeller tar i karm ved lukking.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er også registrert arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service, vedlikehold eller periodisk kontroll av boligens luft-til-luft varmepumper. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggenes tekniske tilstand, driftssikkerhet og forventede levetid.
- Varmepumper er avhengige av jevnlig service og rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og inneklima. Uteblitt vedlikehold kan over tid medføre redusert ytelse, økt slitasje og risiko for funksjonssvikt eller følgeskader.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- I rom med installert varmtvannsbereder stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, alternativt annen kompenserende lekkasjesikrende løsning. Dette kan eksempelvis være automatisk lekkasjestopper/lekkasjesikringssystem som Waterguard eller tilsvarende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Det er avvik:

- Badstuen er av ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning, utførelse eller etablerte fuktsikrende tiltak. Rommet er opprinnelig oppført som badstue og må derfor vurderes som en del av boligens fukt- og varmebelastede sone. Badstueovn og tilhørende teknisk utstyr er demontert.
- Rommet benyttes i dag til lagring og oppbevaring, og er ikke lenger i aktiv bruk som badstue. Endret bruk kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for oppfukting, kondensdannelse og skjulte fuktskader dersom konstruksjonen ikke har tilfredsstillende ventilasjon og fukthåndtering.
- Det kunne ikke verifiseres om konstruksjonen tilfredsstiller anbefalte prinsipper eller tekniske krav gjeldende for badstuer og våtrom på utførelsestidspunktet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på avvikende eller uheldige løsninger, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser eller fremleggelse av dokumentasjon som bekrefter konstruksjonens oppbygning og tekniske utførelse. Videre undersøkelser anbefales for å avklare eventuell risiko for skjulte feil, fuktrelaterte skader eller bygningsmessige følgeskader

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Teknisk rom m/ sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2, hvor det registreres forhøyde verdier mellom referansepunktene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Innvendige overflater	Lagt pergo laminatgulv på barnerom, samt malt vegger.
2026	Pipebeslag	Overflatebehandlet
2026	Kjøkken	Malt
2026	Terrasse	Platting er beiset
	Elektrisk anlegg	Installert ny varmepumpe i kjeller i 2025. Utført av AC-senteret. Installert ny varmepumpe i 2022. Utført av El-inst og Støten Elektro AS. Installert elbillader i 2023. Utført av Støten Elektro AS. Alle downlights ble skiftet ut mellom 2018–2019.
2023	Drivhus	
2022	Bad	Nytt badekar og dusjkabinett (1m x 1m) montert i 2022 av Askim & Mysen Rør.
2022	Dører	Ny ytterdør
2022	Innglasset hagestue	
2022	Varmtvannsberedder	Montert av Askim Mysen Rør
2022	Terrasse	Nye terrassebord på deler av terrassen + rekkverk.
2021	Innvendige overflater	Fjernet gammel tapet, sparklet og malt (stue + soverom)
2020	Fasade	Mønebord på hovedhus, kennel og anneks ble skiftet ut i perioden 2020–2023. Utført som egeninnsats.
2020	Kledning	Hovedhus + kennel og anneks ble malt med selvrensende maling
2015	Pipe og ildsted	Montering av en ny Dovre peisinnsats. Utført som egeninnsats.
2015	Kjøkken	Oppgradering av hvitevarer (oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap)
2018	Minirenseanlegg	Installert Minirenseanlegg fra Kingspan

UTVENDIG

TG 3 **Taktekking**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra takfot.

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

Nivå av analysen:
Vurderingen av taktekkingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen og undertaket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er registrert avvik i konstruksjonsoppbyggingen ved inspeksjon av takfot ved raft. Underlagspapp mangler, og trevirket fremstår skadet med råteangrep på synlige deler.
- Målinger utført med protimeter MMS2 viser fuktverdier på 31,3 vektprosent (kritisk grense for trevirke er ca. 17–20 vektprosent).
Ved fuktverdier over 30 vektprosent er trevirke angrepet av råtesopp.
- Som følge av avvikene er det påvist skader på undertak og svill ved raft, noe som gir risiko for redusert bæreevne, lekkasjer og videre utvikling av sopp og råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av kvalifisert fagperson for å kartlegge omfanget av skader og nødvendige utbedringer. Skadet og råteangrepet trevirke samt undertak må skiftes ut, og utvendige beslagsløsninger må utføres fagmessig for å hindre videre fuktinntrengning. Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ytterligere svekkelse av bæreevne, økt risiko for lekkasjer, samt videre utvikling av sopp og råte i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Manglende takpapp

Ikke fagmessig utført

Fuktmåling viser 31,3 vektprosent

17,7 vektprosent.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål. Alder på komponentene er ikke kjent. Det er montert stigetrinn for adkomst til pipe over tak. Nedløpene er tilkoblet rørføringer ned i grunnen, men videre føringsvei og tilkoblet avløpssystem er ikke kjent.

Nivå av analysen:
Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.
- Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.
- Utvendige beslags- og overgangsløsninger fremstår ikke utført i henhold til anerkjent byggteknisk praksis. Det er registrert mangelfull tetting og utette tilslutninger i beslagsovergangene, noe som medfører forhøyet risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Mangelfull utførelse av beslag og tilhørende detaljer kan over tid føre til oppfukting av trekonstruksjoner, redusert konstruksjonsmessig levetid samt utvikling av råte- og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet vurderes derfor å ha skadepotensial dersom nødvendige utbedringer ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at eksisterende beslag og overgangsløsninger utbedres og reetableres i henhold til anerkjente byggtekniske prinsipper, eksempelvis løsninger beskrevet i SINTEF Byggforskserien. Utette tilslutninger og mangelfulle detaljløsninger bør tettes og utføres med tilfredsstillende overlapper, fall og vannavledende funksjon for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre anbefales kontroll av underliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader som følge av registrerte utettheter. Oppfuktede eller skadde materialer bør ved behov utskiftes for å sikre konstruksjonens videre funksjon, bestandighet og levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ikke fagmessig utført, risiko for vanninntrengning

Ikke fagmessig utført, risiko for vanninntrengning

Ikke fagmessig utført, risiko for vanninntrengning

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning av ukjent alder.

Nivå av analysen:
Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholdsnivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterte misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindsperre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

- Bordkledningen er stedvis ført helt ned mot terrassedekket.
- Det er mangelfull eller fraværende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og manglende musebånd.
- Det er registrert manglende vedlikehold, tørkesprekker.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er også observert arbeider som ikke er utført fagmessig.
- Belistning er montert tett ned mot vannbrett uten tilstrekkelig spalte, noe som gir økt risiko for at endeved trekker til seg fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at bordkledning med registrerte råteskader demonteres og erstattes med nye materialer. Samtidig bør konstruksjonen kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- og råteskader i underliggende lekter, vindsperre og tilstøtende konstruksjoner.

Bordkledningen bør reetableres med tilfredsstillende avstand til terrassedekke og terreng for å redusere risiko for oppfukting og kapillært fuktopptrekk. Nedre avslutning mot grunnmur bør utføres med tilstrekkelig luftespalte og etableres med musebånd for å sikre ventilering bak kledningen samt hindre inntrenging av skadedyr.

Mangelfulle detaljløsninger og arbeider som ikke fremstår fagmessig utført anbefales utbedret i henhold til anerkjente byggtekniske prinsipper og løsninger beskrevet i SINTEF Byggforskserien. Belistning mot vannbrett bør reetableres med nødvendig luftespalte og dryppkant for å redusere risiko for fuktoppsug i endeved og videre skadeutvikling.

Videre anbefales overflatebehandling og løpende vedlikehold av bordkledningen for å redusere videre uttørking, sprekkdannelser og nedbrytning av treverket.

Kostnadsestimatet oppgitt i rapporten omfatter kun lokale utskiftinger og utbedringer av registrert råteskadet treverk og synlige skader på bordkledningen. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av underliggende konstruksjoner.

Dersom det ved demontering eller videre undersøkelser avdekkes ytterligere konstruktive skader, oppfuktede bygningsdeler eller skade på underliggende lekter, vindsperre eller bærekonstruksjoner, må nødvendige tiltak og tilhørende kostnader vurderes og kostnadsberegnes særskilt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Arbeider som ikke er utført fagmessig.

Arbeider som ikke er utført fagmessig.

Tilstandsrapport

Råte i nedre del av kledning

Råte i nedre del av kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført av W-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft, og undertaket er utført med plater. Det er adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige plassert i hagestuen, samt via nedfellbar luke med trapp fra barnerom. Loftet er etterisolert, men det er ikke fremlagt dokumentasjon eller nærmere beskrivelse av hvilke arbeider som er utført, herunder utførelse, materialvalg eller omfang.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftgjennomstrømningen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Rundt gjennomføringer og ved hanebjelke er det observert fuktskjolder og sopp.
- Det påvises lokale råteskader, rundt gjennomføringer, i undertak og ved takfot.
- Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2 viste forhøyede verdier på 17,7 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.) Forholdet indikerer aktiv lekkasje i området.
- Det er påvist symptomer på aktivitet fra mus.
- Det er påvist omfattende avvik i konstruksjonsoppbyggingen ved takfot/raft. Forholdet medfører høy risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av fuktskader, råte og sopp, samt for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Utbedring av ventilasjon og lufting må utføres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Punkterte dampsperrer og mangelfull isolasjon bør utbedres for å hindre kondens og ytterligere fuktproblemer. Lokale råteskader og skader rundt gjennomføringer må utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å ta seg inn på loftet, da skadedyr kan forårsake ytterligere skader på isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Manglende dokumentasjon på etterisolering medfører usikkerhet om utførelsen, og det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller foreta åpne undersøkelser for å vurdere kvaliteten på arbeidet. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for omfattende skader på takkonstruksjonen, redusert levetid, samt fare for inneklimaproblemer og kostbare reparasjoner. Det anbefales gjennomført nærmere tekniske undersøkelser og eventuelle destruktive inngrep i konstruksjonen før endelig omfang av nødvendige utbedringstiltak kan fastslås. Et endelig og mer presist kostnadsestimat kan først fastsettes etter at konstruksjonens oppbygning, faktisk skadeomfang og eventuelle skjulte følgeskader er nærmere undersøkt og tilstrekkelig avklart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985. Ett vindu i kjeller er av plast med 2-lags glass fra 2015.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell inspeksjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Vinduskarmene fremstår slitte med sprekker i trevirket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det påvises manglende vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av innsettingsdetaljer, utvendig listing og beslagsløsninger for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Slitte vinduskarmer med sprekker og påviste fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og forlenge levetiden på vinduene. Manglende vannbrett bør monteres for å lede vann bort fra vinduene og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader, redusert energieffektivitet og forkortet levetid på vinduene.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er normalt ca. 20–30 år, men faktisk levetid vil kunne variere avhengig av blant annet materialkvalitet, eksponeringsforhold, vedlikehold og utførelse. Basert på vinduenes alder og registrerte tilstand vurderes det som mer hensiktsmessig med utskifting av vinduene fremfor lokale reparasjoner og punktvise utbedringer.

Utskifting til nyere vindustyper vil normalt gi forbedrede isolasjonsegenskaper, redusert varmetap og bidra til lavere energiforbruk og bedre innekomfort i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Påvist råteskade

Påvist råteskade

Påvist råteskade

Avvik knyttet til innsettingsdetaljer, samt manglende vannbrett

TG 3 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med malt hovedytterdør med glassfelt og digital dørlås, opplyst installert i 2022. I tillegg er det etablert malt ytterdør fra vaskerom med direkte adkomst til terrasse og utearealer. Videre er det montert tre balkongdører i trekonstruksjon med 3-lags isolerglass fra 1985. I hagestuen er det montert balkongdør med 2-lags isolerglass og utgang til terrasse.

Nivå av analysen:
Utvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Flere av dørene bærer preg av elde og manglende vedlikehold.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist lokale råteskader på balkongdør.
- Ytterdøren på vaskerommet har avvik rundt innsettingsdetaljer og flere av dørene er vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av dører, inkludert utskifting eller reparasjon av råteskadet treverk og justering av dører som er vanskelige å åpne og lukke. Fagmessig utbedring av innsettingsdetaljer og utvendige beslag anbefales for å hindre videre skader og redusere risiko for fuktinntrengning, varmetap og forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert funksjonalitet og ytterligere skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimatet omfatter kun for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Påvist råteskade

Avvik rundt innsettingsdetaljer.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har en romslig terrassekonstruksjon oppført i trevirke med et samlet areal på ca. 138 m². Terrassen strekker seg rundt deler av boligen og er opparbeidet med flere oppholdssoner og nivåforskjeller som gir varierte bruksmuligheter og god tilknytning til utearealene. Store deler av terrassen er sikret med rekkverk i trekonstruksjon, som bidrar til avgrensning og sikker bruk av uteplassen. Under deler av terrassekonstruksjonen er det etablert et tidligere svømmebasseng. Bassenget er ikke i bruk på befaringstidspunktet, men konstruksjonen er fortsatt til stede under terrassearealet.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av dekke på baksiden av boligen viser tydelige tegn til manglende vedlikehold og oppgraderinger.
- Det er påvist skjevheter i konstruksjonen, som kan skyldes utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.
- Terrassebordene har tydelige spor etter værslitasje, samt partier med råteskader og skjevheter i konstruksjonen.
- Enkelte partier fremstår nyere, og er trolig utskiftet i senere tid, mens andre deler består av eldre trevirke med behov for vedlikehold.
- Det er også observert lokale råteskader, særlig på de mest værutsatte områdene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres omfattende vedlikehold og nødvendige utbedringer av terrassekonstruksjonen, inkludert utskifting av råteskadet og værslitt trevirke, samt utbedring av skjevheter. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne, samt fare for personskade og ytterligere kostnader ved fremtidige reparasjoner. Kostnadsestimatet oppgitt i rapporten omfatter kun lokale utskiftinger og utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Drivhus

Beskrivelse

På terrassen er det oppført et frittstående drivhus med et areal på ca. 9 m². Drivhuset har adkomst via glassdør i front og er utstyrt med åpningsbare vindusfelt for naturlig ventilasjon og luftutskifting. Innvendig er det etablert plassbygde hyller og oppbevaringsløsninger langs veggene tilpasset oppbevaring og dyrking.

Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell registrering uten nærmere tekniske undersøkelser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Innglasset hagestue

Beskrivelse

Boligen har en tilknyttet innglasset hagestue med et areal på ca. 18 m². Hagestuen fungerer som et lyst og skjermet oppholdsareal med direkte utgang til hage og adkomst fra stue. Rommet er etablert under eksisterende takkonstruksjon og er innredet med heldekkende gulvteppe samt trekledning på vegger og himling. Det er montert glass-skyvedører samt balkongdør med adkomst til terrasse og uteareal er, noe som gir gode lysforhold og nær tilknytning mellom inne- og uteområder.

I den ene enden av hagestuen er det installert eldre ved-/kokeovn tilkoblet pipeløp. Ovnen er plassert foran veggflate kledd med skifer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Konstruksjonen under terrasse-/gulvdekket var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringstidspunktet. Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult oppfukting, råteskader eller andre bygningsmessige forhold i underliggende konstruksjoner.
- Dørene lot seg ikke funksjonsteste under befaringen, og funksjon, tetthet og justering kunne derfor ikke verifiseres. Det anbefales at samtlige dører kontrolleres og justeres ved behov.
- Det er videre registrert avvik ved utvendige beslag- og overgangsløsninger, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader.
- Overflater og bygningsdeler fremstår med aldersrelatert slitasje og normal brukspåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til konstruksjonen under terrasse -/gulvdekket for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader som fukt, råte eller andre bygningsmessige forhold. Manglende tilkomst gir økt usikkerhet og risiko for uoppdagede skader. Samtlige dører bør funksjonstestes og eventuelt justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Manglende kontroll kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktinntrengning. Avvik ved utvendige beslag- og overgangsløsninger bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende følgeskader. Overflater og bygningsdeler med aldersrelatert slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Det tas et spesifikt forbehold knyttet til skjulte skader som ikke lot seg avdekke på befaring.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

•Gulv: Flislagt entré, samt i gang, bod og rom med sluk i kjeller, vinylbelegg og parkett i klassisk stavmønster.
•Vegger: Malte slette flater tapet, strietapet og trepanel. I kjeller er det i tillegg åpne murvegger.
•Himlinger: Trepanel med stedvis innfelte downlights, malte plater og tak-ess.

Nivå av analysen:
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Parketten har stedvis høy slitasjegrad.
- Det observeres bom i fliser i begge etasjer. I entréen er det i tillegg manglende fugemasse og enkelte løse fliser.
- Kjelleretasjen fremstår som et ufullstendig rehabiliteringsarbeid med pågående eller ikke ferdigstilte bygningsmessige løsninger. Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, redusert bygningsmessig kvalitet og eventuelle følgeskader over tid. Det anbefales at arbeidene ferdigstilles og kontrolleres for å sikre tilfredsstillende teknisk standard og forskriftsmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med slitasje, hakk og merker bør utbedres eller skiftes for å opprettholde god brukskvalitet og estetikk. Bom i fliser, manglende fugemasse og løse fliser må utbedres for å unngå ytterligere skader, redusert levetid og risiko for fuktskader. Kjelleretasjen bør ferdigstilles og kontrolleres for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for funksjonssvikt, redusert bygningsmessig kvalitet og eventuelle følgeskader over tid.

Endelig skadeomfang og kostnadsnivå kan ikke fastsettes uten ytterligere undersøkelser, herunder eventuell avdekking av konstruksjoner og underliggende oppbygning. Kostnadsestimatet omfatter ikke rehabilitering eller ferdigstillelse av kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonsperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje: Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.
Kjeller: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjelleren var opprinnelig prosjektert som sekundære arealer, som disponible rom, grovlager og boder. Flere bærende vegger er fjernet, og rommene er omdisponert til blant annet soverom.
- Det observeres deformasjoner i konstruksjonen, samt provisoriske understøttinger av etasjeskillet etter ombygging.
- Korrodert armering tilhørende konstruksjonen er visuelt synlig i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av bærekonstruksjonene, inkludert kontroll av provisoriske understøttinger og synlig korrodert armering, for å sikre at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Videre bruk av kjellerrommene til varig oppholdsrom bør ikke skje før nødvendige utbedringer er utført, da dagens tilstand med deformasjoner og korrodert armering medfører økt risiko for setningsskader, redusert bæreevne og potensielt fare for personsikkerheten.

Et endelig kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Provisoriske understøttinger

Tilstandsrapport

Provisoriske understøttinger

Provisoriske understøttinger

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er oppført i lettklinkerelementer av type Leca eller tilsvarende produkt, antatt fra byggeåret. Over tak er pipen beslått og utstyrt med vinddrevet roterende pipehatt, montert for å bidra til forbedrede trekkforhold samt ventilering av pipeløpet. I stuen er det montert peisinnsats av type Jøtul I 400. Ifølge opplysninger fra eier ble innsatsen montert av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS i desember 2022. I hagestuen er det etablert eldre ved-/kokeovn tilkoblet eget pipeløp. Ovnen er plassert mot veggflate kledd med skifer, og installasjonen er opplyst utført som egeninnsats i 2022. Sotluke er plassert i kjelleretasjen med tilkomst for feiing og kontroll av pipeløp.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.
- Det er registrert omfattende avskalling av overflatebehandling/maling på pipebeslaget, samt begynnende rustangrep. Dette gir redusert beskyttelse mot videre korrosjon og kan på sikt medføre svekkelse av tettheten.
- Det er ikke søkt om oppføring av ildsted med pipe i hagestuen. Oppføring av pipe er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.).
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av overflatebehandling og rustangrep på pipebeslaget for å hindre videre korrosjon og sikre tilfredsstillende tetthet. Det må søkes om godkjenning for oppføring av ildsted og pipe i hagestuen, da dette er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Manglende godkjenning kan medføre pålegg om fjerning eller utbedring fra kommunen. Rennemerker etter sotvann bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller fuktskade i pipeløpet, da dette kan medføre økt risiko for forringelse av konstruksjonen og brannsikkerhetsmessige utfordringer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, anbefales det en grundigere kontroll av pipens tilstand for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risiko for funksjonssvikt eller brann.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er kontrollert med hensyn til fuktproblematikk og risikokonstruksjoner. Vurderingen omfatter blant annet kontroll av symptomer som råte, muggvekst, redusert bæreevne, oppsprekking, deformasjoner samt tegn til fuktrelaterte skader eller aktivitet fra insekter knyttet til fuktige miljøer.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen der dette er vurdert som mest hensiktsmessig, typisk i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur/bunnsvill eller i tilfarergulv. I dette tilfellet ble det foretatt hulltaking fra soverom under vindu, hvor det fra hulltakingen ble påvist avvik i konstruksjonen. Det er gjennomført fuktmålinger og visuell kontroll i åpningen, og hullet er etter undersøkelse forsvarlig lukket med egnet blindlokk.

Konstruksjonen er videre vurdert på bakgrunn av måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og kjente risikoforhold knyttet til byggemetoden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Målingene viste et fuktinnhold i bunnsvillen på 23,5 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent) På vegger som ikke er utlektet ble det observert salt- og kalkutslag, som skyldes fuktvandringer i konstruksjonen. Forholdet kan indikere både kapillært oppsug fra grunnen og svakheter i dreneringssystemet.
- Det er montert både miniventilasjon med varmegjennvinning og en luft til luft varmepumpe som bidrar til å holde kjelleren tørr.
- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med saltutslag på vegg og kapillært oppsug fra grunnen.
- Flere av rommene har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Avtrekket fra ventil på soverom ble kontrollert med røykampull.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i bunnsvillen og hindre videre fuktvandring i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, etablere fuktsperre mot grunn og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og vurdere behov for utbedring av skadet treverk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggvekst, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.

Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Målt fuktinnhold 23,5 vektprosent

Saltutslag på vegg

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjer med tette trappetrinn fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med innvendig profilerte finerdører i 1.etasje og heltre fyllingsdører i kjeller. Alder på dørene er ukjent.

Nivå av analysen:
Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag. Dørene i kjeller tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene i kjelleren har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert etter byggeåret.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har panelte overflater med innfelte downlights. Innredningen består av doble servanter med søyle, tilhørende speil og hyller, samt plassbygde skap og oppbevaringsløsninger. Rommet er videre utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og frittstående badekar. Det er etablert vindu som gir naturlig lysinnslipp og mulighet for lufting. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

I tilknytning til badet er det etablert badstue med flislagt gulv og panelte vegger. Badstuen er ikke i bruk som opprinnelig tiltenkt og benyttes i dag som oppbevaringsrom.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppgraderingen. Nyere badekar er montert med vannføringer ført gjennom gulvkonstruksjonen til kjeller. Rommet har totalt tre plastsluk, inkludert sluk i badstuen. Ett av slukene er av eldre utførelse uten synlig membrantilslutning. Det er registrert varierende fallforhold på gulvet med stedvis motfall. Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser samt sprekkdannelser i fuger.

*Referansenivå er byggeforskrift av 1987.

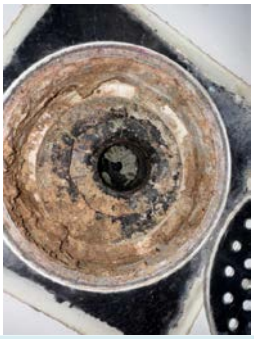
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var mulig å inspisere våtrommet fra himling i kjeller. Her ble det både gjort visuelle observasjoner, supplert med søk etter fukt på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Visuelle observasjoner og målinger viser indikasjoner på utett tettesjikt på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Fuktskjolder i himling og høye fuktverdier.

Utette gjennomføringer

Fuktskjolder i himling

Utette gjennomføringer

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har egen biinngang med direkte adkomst til hage og terrasse.

Rommet har flislagt gulv med sluk plassert under benk ved utslagsvask. Veggene er kledd med fliser, mens himlingen har panelte overflater. Innredningen består av skap- og benkeløsninger langs begge sider av rommet, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i tilknytning til utslagsvasken. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

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 TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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.

KJELLER > TEKNISK ROM M/ SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Teknisk rom i kjelleretasjen er tilrettelagt for vanninstallasjoner og utstyrt med sluk i støpejern antatt fra byggeåret. Rommet har enkel teknisk standard og inneholder blant annet varmtvannsbereder, hovedstoppekran samt synlige vannførende rørinstallasjoner.

Gulvet er utført i malt betong, mens veggoverflater er pusset og malt. Rommet fremstår funksjonelt til teknisk bruk, men med eldre og enkel utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Som følge av at rommet er tilrettelagt for vanninstallasjoner og inneholder varmtvannsbereder, gjelder krav til lekkasjesikring og sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann. Dette innebærer normalt krav om gulvkonstruksjon med godkjent tettesjikt og fall til sluk, alternativt annen dokumentert kompenserende lekkasjesikrende løsning, eksempelvis automatisk lekkasjestopper/vannstoppesystem. Hensikten med slike tiltak er å redusere risikoen for vannskader og bygningsmessige følgeskader ved lekkasje fra tekniske installasjoner.
- 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > TEKNISK ROM M/ SLUK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2, hvor det registreres forhøyde verdier mellom referansepunktene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet vurderes å kunne skyldes kapillært oppsug fra grunnen og/eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring rundt konstruksjonen. De registrerte forhøyede fuktverdiene indikerer fuktvandring i konstruksjonene, men årsaksforholdet er ikke endelig avklart. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, skadeårsak og eventuell påvirkning på omkringliggende konstruksjoner. Vedvarende eller uavklarte fuktforhold kan over tid medføre risiko for skjulte fuktskader, mikrobiell vekst som sopp- og muggsoppdannelse, samt redusert levetid og funksjon for berørte bygningsdeler.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår som romslig og funksjonelt med innredning i klassisk utførelse fra byggeåret. Innredningen har profilerte heltre fronter med tilhørende listverk og detaljer som gir kjøkkenet et tradisjonelt og helhetlig uttrykk.

Innredningen er oppbygget med underskap, overskap, høyskap og vitrineskap med glassfronter, og gir gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplatene er utført i tre og laminat, mens veggflater mellom benk og overskap er flislagt. Løsningen gir romslige arbeidsflater og hensiktsmessig organisering av arbeidsområdene.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp, opplegg for oppvaskmaskin samt nisje for kjøle-/fryseskap. Vaskesonen er plassert under overskap med integrert belysning, og planløsningen vurderes å gi en funksjonell og effektiv arbeidsflyt.

Gulvoverflatene er belagt med parkett i klassisk stavmønster, noe som bidrar til et varmt og helhetlig interiørmessig uttrykk.

I direkte tilknytning til kjøkkenet er det etablert spiseplass med store vindusflater i hjørneløsning. Dette gir godt dagslysinnslipp og utsyn mot uteområdene. Fra spiseplassen er det direkte utgang via balkongdør til terrasse, noe som gir en praktisk og funksjonell forbindelse mellom inne - og utearealer.

Nivå av analysen:
Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivaretatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling bør utføres for å utbedre skadene og hindre videre forringelse av materialene. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på overflater og innredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut fra byggeåret. Ventilatoren er integrert og har et klassisk design, kledd inn med samme fronter og listverk som øvrig kjøkkeninnredning, noe som gir en helhetlig stil fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatoren bør følges opp med jevnlig rengjøring av filter og kanaler for å opprettholde god effekt og brannsikkerhet. På grunn av høy alder og slitasje må det påregnes at ventilatoren kan få redusert funksjon eller behov for utskiftning i nær fremtid.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
I tilknytning til badet er det etablert badstue av ukjent alder og utførelse.

Overflater på vegger og himling er utført med trepanel, mens gulvet er flislagt og utstyrt med sluk. Eier opplyser at det er fremført strømtilførsel dimensjonert for badstueovn (16A), samt innlagt kaldtvann til rommet. Badstuen er ikke i aktiv bruk som oppholds- eller oppvarmingsrom, men benyttes i dag til lagring og oppbevaring. Rommet er opprinnelig oppført og innredet som badstue, og må derfor vurderes som en del av boligens fuktbelastede sone med tilhørende krav til fuktsikring, ventilasjon og materialbestandighet.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er avvik:

- Badstuen er av ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning, utførelse eller etablerte fuktsikrende tiltak. Rommet er opprinnelig oppført som badstue og må derfor vurderes som en del av boligens fukt- og varmebelastede sone. Badstueovn og tilhørende teknisk utstyr er demontert.
- Rommet benyttes i dag til lagring og oppbevaring, og er ikke lenger i aktiv bruk som badstue. Endret bruk kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for oppfukting, kondensdannelse og skjulte fuktskader dersom konstruksjonen ikke har tilfredsstillende ventilasjon og fukthåndtering.
- Det kunne ikke verifiseres om konstruksjonen tilfredsstiller anbefalte prinsipper eller tekniske krav gjeldende for badstuer og våtrom på utførelsestidspunktet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på avvikende eller uheldige løsninger, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser eller fremleggelse av dokumentasjon som bekrefter konstruksjonens oppbygning og tekniske utførelse. Videre undersøkelser anbefales for å avklare eventuell risiko for skjulte feil, fuktrelaterte skader eller bygningsmessige følgeskader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning, utførelse og eventuelle fuktsikrende tiltak. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det gjennomføres nærmere tekniske undersøkelser og eventuelle destruktive inngrep for å avklare konstruksjonens tilstand og funksjon. Videre anbefales det å kontrollere om rommet har tilfredsstillende ventilasjon, fukthåndtering og konstruksjonsmessige løsninger tilpasset tidligere bruk som badstue og dagens bruk som oppbevaringsrom. Eventuelle avvik eller utilstrekkelige løsninger bør utbedres for å redusere risikoen for kondensproblematikk, skjulte fuktskader og bygningsmessige følgeskader over tid.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom med direkte adkomst fra entré, opprinnelig fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv- og veggflater med hvite keramiske fliser, supplert med dekorborder som gir rommet et tidstypisk uttrykk. Innredningen består av gulvmontert toalett samt servant montert på søyle med speil over. Rommet har vindu som gir naturlig dagslys og mulighet for naturlig ventilering. I tillegg er det etablert avtrekk via ventil i himling. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler i gulv, styrt via felles regulering sammen med varmekabler i entré.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist sprukne fliser, bom under enkelte fliser samt sprekkdannelser i fuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller redusert vedheft mellom flis og underkonstruksjon.
- Avtrekkskanalen er av ukjent utførelse og type. Ventilen er utstyrt med manuell snorbetjening for åpning og lukking av spjeld. Iflg eier er avtrekket koblet til ventilator på kjøkkenet.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprukne fliser og sprekkdannelser i fuger bør utbedres, og fliser med bom anbefales demontert og reetablert for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktgjennomtrenging og skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales videre at det innhentes dokumentasjon på avtrekkskanalens utførelse, funksjon. Kostnadsestimatet oppgitt i rapporten vurderes som usikkert, da endelig omfang av nødvendige tiltak ikke kan fastsettes uten ytterligere undersøkelser. Det anbefales derfor nærmere tekniske undersøkelser og eventuell avdekking av konstruksjoner for å avklare skadeomfang, årsaksforhold og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber og plast rør-i-rør-system med varierende alder og tilstand. Rørene kan inspiseres i flere av rommene i kjelleren. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i rom med varmtvannsbereder. I trappeløpet mot yttervegg er det plassert en stoppekran i forbindelse med utekran.

Nivå av analysen:
Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.
- Det er ikke godkjent tettesjikt i rom hvor det er montert åpen fordelerstokk, og enkelte av rommene har heller ikke sluk.
- Under badet er det tydelig lekkasje rundt gjennomføringer av vannledninger. Det er ikke mulig å bekrefte om lekkasjen kommer gjennom tettesjiktet i baderomsgulvet eller om det er en mindre lekkasje i rørskjøter.
- Det er registrert irr på rør. Irr er en basisk blanding av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer, og gir et grønt belegg på kobberrørene. Det er også registrert arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at en rørlegger foretar en grundig gjennomgang av vannledningene for å avdekke omfanget av slitasje, lekkasjer og eventuelle ufagmessige arbeider. Lekkasje rundt gjennomføringer må utbedres snarest for å hindre ytterligere vannskader og fuktskader i konstruksjonen. Det bør etableres godkjent tettesjikt og eventuelt sluk i rom med åpen fordelerstokk for å redusere risikoen for vannskader. Irr på rør indikerer begynnende korrosjon, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader dersom det ikke utbedres. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader, og kostbare reparasjoner på sikt. Kostnadsestimatet i rapporten omfatter kun lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsføringer utført i plast, med varierende alder og tilstand. Avløpssystemet er etablert med flere stakeluker for inspeksjon og vedlikehold, plassert skjult i innvendig veggkonstruksjon med tilkomst via inspeksjonsluke.

Nivå av analysen:
Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er også registrert arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsanlegget, inkludert vurdering av lufting og utførelse, for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Utskiftning eller utbedring av eldre avløpsrør bør vurderes, da passert brukstid øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt belastning på rørsystemet. Arbeider som ikke fremstår som fagmessig utført bør utbedres for å redusere risikoen for funksjonssvikt og vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon, hvor friskluft tilføres via ventiler plassert i yttervegger.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen oppvarmes hovedsakelig via elektriske varmekabler, ildsteder og luft-til-luft varmepumper. For øvrig skjer oppvarming med elektriske panelovner eller tilsvarende elektriske varmekilder.

Nivå på analysen:
Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle.
Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service, vedlikehold eller periodisk kontroll av boligens luft-til-luft varmepumper. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggenes tekniske tilstand, driftssikkerhet og forventede levetid.
- Varmepumper er avhengige av jevnlig service og rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og inneklima. Uteblitt vedlikehold kan over tid medføre redusert ytelse, økt slitasje og risiko for funksjonssvikt eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service og vedlikehold av luft-til-luft varmepumper. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggenes tekniske tilstand, driftssikkerhet og forventet levetid, noe som kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk, funksjonssvikt og mulige følgeskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca. 200 liters varmtvannsbereder montert av Askim & Mysen Rør den 12.10.2022. Berederen er plassert i teknisk rom i kjelleretasjen, hvor det er etablert sluk i gulv.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Nivå for analysen:
Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- I rom med installert varmtvannsbereder stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, alternativt annen kompenserende lekkasjesikrende løsning. Dette kan eksempelvis være automatisk lekkasjestopper/lekkasjesikringssystem som Waterguard eller tilsvarende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Det bør også vurderes om eksisterende lekkasjesikring er tilstrekkelig, eller om det bør installeres automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende løsning for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 18

*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.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i alder, påviste avvik, og manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

    Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

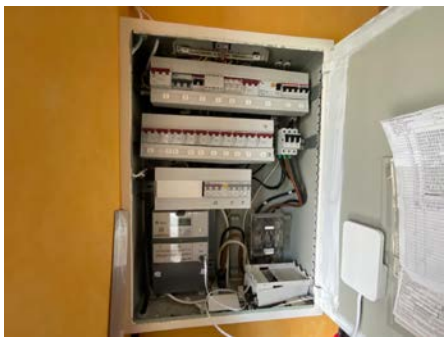
Over 300 m²: pris avtales individuelt

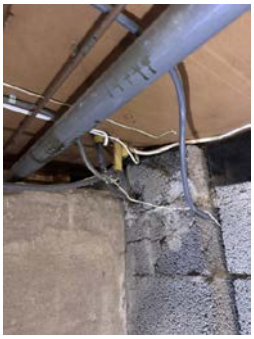
Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

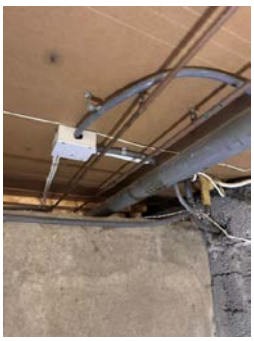
Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







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.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, med saltutslag på vegg og kapillært oppsug fra grunnen.
- Dreneringen er nedgravd og skjult, og vurderingen må derfor baseres på alder, visuelle utvendige observasjoner samt innvendige observasjoner og fuktmålinger i kjeller.
- Grunnmursplasten er stedvis fraværende, skadet og mangler kantlist, og ivaretar ikke lenger sin tiltenkte funksjon.

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Teknisk levetid for drenssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Det er ikke mulig å sette et endelig kostnadsestimat på nåværende tidspunkt, da denne kostnaden kan endre seg etter at omfanget av funksjonssvikten er kartlagt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er opprinnelig oppført i murkonstruksjon av sparestein, isolert innvendig med treullsementplater, og fundamentert med armert betongsåle. Det er senere oppført partier med vegger i lettklinkerblokker. Under grunnmuren er det etablert fundamentering med såleblokker.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

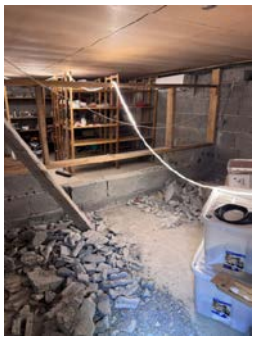
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist omfattende skjevheter, skader, sprekker og riss i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av grunnmur og fundamenter for å avdekke årsakene til skjevheter, skader, sprekker og riss. Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, da slike skader kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for fuktinntrengning og i verste fall alvorlige konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjellerern, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensrør vurderes.

Risikoscore 3 indikerer at det foreligger en moderat til høy risiko for skader som følge av overvannsproblematikk i området. Dette kan medføre fare for vanninnsig mot bygninger, samt økt belastning på avløps- og dreneringssystemer ved kraftig nedbør.

Det viktig å sørge for at terrengfall og overflatevann ledes bort fra bygningen, samt kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende drenering og overvannssystemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har utvendige avløpsledninger utført i plastmateriale samt vannledning i plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og avløpshåndteringen skjer via minirenseanlegg fra Kingspan med ferdigattest datert 01.11.2018.

I forbindelse med etablering av nytt renseanlegg ble samtlige avløpsledninger fra eneboligens husvegg, fra hybeldel samt fra område ved kennelbygg skiftet frem til renseanleggets tank. Det opplyses videre at kommunen i forbindelse med omlegging av vannledningsnettet har skiftet inntaksledning for vann til boligen. Det ble samtidig etablert utvendig stoppekran for vannforsyningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen

Bygninger på eiendommen

Garasje m/hybel og kennel

Anvendelse
Garasje, hybel og kennel

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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.

Beskrivelse

Eiendommen omfatter et flerfunksjonelt bygg med garasje-/verksteddel, kennel- og driftsarealer i 1. etasje samt hybel i 2. etasje. Bygningen har et samlet bruksareal (BRA-e) på ca. 365 m² i 1. etasje og hybel på ca. 70 m² i 2. etasje. Til hybeldelen hører også en sydvendt balkong på ca. 8 m².

Bygningen er oppført med fundamentering på betongsåle. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med stående utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og pulltak, tekket med betongtakstein samt stål-/aluminiumsplater.

Garasje- og verksteddelen består av romslige arealer med støpt gulv, elektrisk garasjeport og innlagt strøm. I tilknytning til garasjen er det etablert isolert bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Kennel- og driftsarealene i 1. etasje er tilrettelagt for kennelvirksomhet med både innendørs og utendørs fasiliteter. Anlegget inneholder blant annet kontor-/mottaksrom med vindu og plass for enkel møblering, kjøkken-/forberedelsesrom med rustfrie benker, innredning og oppvaskmaskin, samt undersøkelses-/stellerom med servant, toalett og arbeidsbenk. Videre finnes vaskerom med utslagsvask og sluk, eget hundevaskerom med vaskestasjon og dusjløsning, samt flere innendørs båser med faste skillevegger, støpte gulv med sluk og vaskbare overflater. Bygget har også flere boder, lager- og fôrrom for oppbevaring av utstyr og materiell. Det er i tillegg etablert egne rom tilpasset mindre dyr og reptiler med hyllesystemer og terrarier. Gangarealer har malte og flislagte overflater.

Fra kennelarealene er det direkte adkomst til flere inngjerdede utegårder utført med stål- og nettinggjerder. Utegårdene har delvis overbygg og dekker bestående av enten støpte flater eller bark.

Hybelen i 2. etasje består av stue og kjøkken i åpen løsning med moderne innredning og spiseplass. Badet har vegger med baderomsplater, vinyl på gulv, dusjhjørne, toalett, servant, varmepanel og mekanisk avtrekk. Fra oppholdsrommet er det utgang til sydvendt balkong med PVC-rekkverk og gode solforhold.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravene for tilstandsrapport etter gjeldende regelverk og er derfor ikke tilstandsvurdert etter ordinær metodikk. Det er kun gitt en overordnet beskrivelse av bygningsmassen, supplert med enkelte åpenbare avvik registrert ved enkle visuelle observasjoner. Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det er registrert flere avvik, lokale råteskader samt arbeider som ikke fremstår fagmessig utført.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge det totale skade- og vedlikeholdsomfanget. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og oppgradering av blant annet det elektriske anlegget. Det anbefales videre at bygningen gjennomgås nærmere av fagkyndig sammen med kjøper for en mer detaljert vurdering av konstruksjonenes tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak.

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

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering/ oppgradering	Hybelen ble renovert. Alle overflater er modernisert, nytt kjøkken og bad.
2023	Dører	Ny ytterdør
2022	Elektrisk anlegg	Installerte tre nye varmepumper i kennel + i hybel i 2022. Nytt sikringsskap i kennel og hybel + nye strømmålere i 2023. Utført av Støten Elektro AS.
2020	Fasade	Mønebord på ble skiftet ut i perioden 2020–2023. Utført som egeninnsats.

Uthus//kattehus

Anvendelse
Hus for dyr

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen fremstår som et frittliggende uthus oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein. Fundamenteringen er etablert med punktfundamenter/støpte søyler, med bjelkelag og stubbegulv over terreng.

Uthuset er innredet med flere separate bur og rom tilpasset dyrehold for smådyr og kjæledyr. Rommene er utført med nettingvegger og nettingdører, og det er etablert vindusflater som gir naturlig dagslys til arealene. Ventilasjonen skjer via mindre ventiler i konstruksjonen. Innvendige gulvflater er belagt med laminat og belegg, mens veggene har panelte overflater.

På siden av bygningen er det etablert terrasse/luftegård utført med nettinginnramming og enkel konstruksjon, delvis beskyttet med plastplater mot vær og vind.

Bygget er tilkoblet elektrisk anlegg og er utstyrt med lysarmaturer, luft/luft-varmepumpe samt elektriske panelovner for oppvarming.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravene for tilstandsrapport etter gjeldende regelverk og er derfor ikke tilstandsvurdert etter ordinær metodikk. Det er kun gitt en overordnet beskrivelse av bygningsmassen, supplert med enkelte åpenbare avvik registrert ved enkle visuelle observasjoner. Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det er registrert flere avvik, lokale råteskader samt arbeider som ikke fremstår fagmessig utført.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge det totale skade- og vedlikeholdsomfanget. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og oppgradering av blant annet det elektriske anlegget. Det anbefales videre at bygningen gjennomgås nærmere av fagkyndig sammen med kjøper for en mer detaljert vurdering av konstruksjonenes tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak.

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

Anneks m/garasje

Anvendelse
Hybel, garasje, hundehus

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen omfatter et frittliggende anneks med garasje, ombygget i 2023. Bygget er fundamentert på betongsåle og oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein. Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass og adkomst via ytterdør.

Foran inngangspartiet er det opparbeidet gårdsplass med både grus og belegningsstein som gir funksjonelle adkomst- og oppstillingsarealer. Mot hagesiden er det etablert overbygget terrasse i trekonstruksjon med rekkverk og videre adkomst til drivhus og hagearealer.

Planløsningen består av stue og kjøkken i åpen løsning med flislagt gulv. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvask og tilhørende blandebatteri, samt flislagte overflater over benk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryser, komfyr og platetopp.

Soverommet fremstår romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Bad/vaskerommet har flislagte overflater og er innredet med dusjhjørne, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Den opprinnelige carporten er ombygget og omfatter i dag mindre garasje, hunderom/hundehus samt gangareal med utvendig adkomst.

Innvendige overflater består hovedsakelig av fliser på gulv i stue, kjøkken og våtrom, mens soverommet har laminatgulv. Vegger og himlinger har malte plateoverflater.

Oppvarming skjer med elektriske varmekabler. Ventilasjonen er utført med periodisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger.

*Bygget omfattes ikke av minimumskravene for tilstandsrapport etter gjeldende regelverk og er derfor ikke tilstandsvurdert etter ordinær metodikk. Det er kun gitt en overordnet beskrivelse av bygningsmassen, supplert med enkelte åpenbare avvik registrert ved enkle visuelle observasjoner. Bygningen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og det er registrert flere avvik, lokale råteskader samt arbeider som ikke fremstår fagmessig utført.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge det totale skade- og vedlikeholdsomfanget. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og oppgradering av blant annet det elektriske anlegget. Det anbefales videre at bygningen gjennomgås nærmere av fagkyndig sammen med kjøper for en mer detaljert vurdering av konstruksjonenes tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og eventuelle nødvendige tiltak.

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

Tilbygg / modernisering		
2023	Tilbygg	Annekset ble utvidet, utført som egeninnsats.
2020	Fasade	Mønebord ble skiftet ut i perioden 2020–2023. Utført som egeninnsats.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

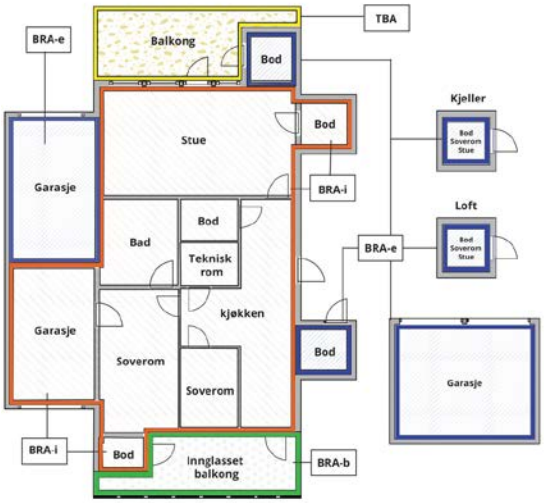
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	145		18	163	138
Kjeller	143			143	
SUM	**288**		**18**		**138**
SUM BRA	**306**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bad, badstue, vaskerom, trapperom, stue, 2 soverom, toalettrom, kjøkken		Innglasset hagestue
Kjeller	Gang, teknisk rom m/ sluk, soverom, bod, trapperom, lagerrom, grovkjeller		

Kommentar

Takhøyden i kjeller ble målt til mellom 1,90 og 2,00 meter, mens stuen har en målt høyde på ca. 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning og bruk. Kjelleretasjen var opprinnelig prosjektert med sekundære arealer, herunder disponible rom, grovlager og boder. I dagens utførelse er flere vegger fjernet, og arealene er omdisponert til blant annet soverom og teknisk rom med sluk. Utførte endringer kan ha betydning for både konstruktiv bæreevne, rømningsforhold og godkjent bruk av arealene. Det opplyses av eier at det er innsendt søknad om bruksendring for innredet rom i kjeller benyttet som soverom. Tiltaket skal være godkjent av kommunen, men ferdigattest foreligger ikke på befaringsdagen og opplyses å være under behandling/avventes utstedt.

I 1. etasje er opprinnelig bad og tilstøtende soverom slått sammen og etablert som ett større baderom med integrert badstue. På fremlagte tegninger fremkommer det i tillegg en overbygd terrasse/hagestueløsning, men selve innglassingen av hagestuen fremgår ikke av fremlagte byggemeldte tegninger.

De registrerte tiltakene vurderes å være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, og forholdene kan innebære krav om bruksendring og/eller byggesaksbehandling. Det anbefales at forholdene avklares nærmere mot kommunen, samt at det innhentes relevant dokumentasjon på utførte arbeider, prosjektering og eventuelle godkjenninger.

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: Kjelleretasjen inneholder rom med målt takhøyde i området ca. 1,90–2,00 meter. For boliger oppført eller omsøkt før 2011 gjelder lempede krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, forutsatt at øvrige funksjons- og sikkerhetskrav er tilfredsstillende ivaretatt. Opprinnelig er aktuelle rom i kjeller godkjent som sekundære arealer/tilleggsdel.

Ved bruksendring kan det etter tidligere regelverk aksepteres takhøyde ned mot 2,0 meter, under forutsetning av at rommet har tilfredsstillende dagslysforhold og godkjent rømningsvei. Rømningsvindu skal i den forbindelse ha fri åpning med minimum høyde på 0,6 meter og bredde på 0,5 meter, hvor summen av fri høyde og bredde utgjør minimum 1,5 meter.

Det aktuelle soverommet i kjeller er målt til ca. 2,00 meter takhøyde, og vindusløsningen vurderes å tilfredsstille krav til rømningsmulighet. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon eller kommunal godkjenning for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rommet slik det fremstår i dag.

Garasje m/hybel og kennel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje		70		70	8
1.etasje		365		365	
SUM		**435**			**8**
SUM BRA	**435**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje		Stue/kjøkken, gang, garderobe, bad, soverom	
1.etasje		Kontor/mottak, trapperom, gang, disponible rom, boder, våtrom, båser, undersøkelsesrom, grovkjøkken, garasje, vaskerom	

Kommentar

2. etasje har skråtak, hvor deler av arealet ikke tilfredsstiller standardens krav til måleverdig areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i bygget er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av romutforming, innredning og bygningskonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens løsning. Det er foretatt utbygginger og omdisponering av rom som er søknadspliktige tiltak. Det er kun fremvist tegning for 1.etasje, ikke for hybel i 2.etasje.
Utførte tiltak er krever bruksendring og er søknadspliktige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det påvises avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet etter utførte tiltak.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk må sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i gjeldene byggeforskrift.

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

Uthus//kattehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom tilrettelagt for dyrehold	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger eller ferdigattest. Kjøper må selv sette seg inn i gjeldende lovverk og påse at nødvendige offentlige godkjenninger foreligger.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks m/garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Stue/kjøkken, soverom, bad, garasje, hundehus, gang	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger som ikke samsvarer med dagens utførelse og planløsning. På godkjente tegninger er det opprinnelig vist bod med utvendig adkomst samt carport. Boden er senere innlemmet i boligdelen, noe som har medført utvidelse av soverommet. Carporten er bygget om og benyttes i dag som mindre garasje med adkomst via ytterdør og manuell port.

Videre er det oppført hundehus samt gangareal som ikke fremgår av godkjente tegninger. Opplyst om at arbeidene ble utført som egeninnsats i 2023.

Utførte tiltak vurderes å være søknadspliktige og vil kunne omfattes av krav til bruksendring og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det påvises avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet etter utførte tiltak. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk må sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i gjeldene byggeforskrift

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

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)
Enebolig	0	0
Garasje m/hybel og kennel	152	283
Uthus//kattehus	0	15
Anneks m/garasje	34	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	6	7		0	7777.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Liverudvei 45

Hjemmelshaver

Udby Gro, Thorarinsson Thorsteinn Ingibergur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og skjermet beliggenhet i rolige omgivelser i Skiptvet kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksområder og naturområder, med gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet. Beliggenheten gir et privat og tilbaketrukket bomiljø med nærhet til skog og åpne landskap. Det er kort kjøreavstand til Skiptvet sentrum med tilgang til dagligvareforretninger, servicetilbud, skole, barnehager og øvrige fasiliteter. Videre er det forbindelse til omkringliggende tettsteder som Askim og Mysen med et bredere handels- og servicetilbud. Området har også gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter sommer og vinter. Eiendommen ligger i et etablert område med enkel adkomst via offentlig og privat veinett, og området oppleves som rolig med begrenset gjennomgangstrafikk

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat gruset vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg (minirenseanlegg fra Kingspan) og er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er romslig og landlig beliggende i rolige omgivelser, med store plenarealer, prydbusker og trær som på en harmonisk måte rammer inn eiendommen. Terrenget fremstår variert og godt opparbeidet, med en kombinasjon av åpne hageflater og naturlige vegetasjonsbelter som bidrar til et skjermet og privat preg. Eiendommen grenser mot skogkant i bakkant, noe som gir en lun atmosfære samtidig som tomten har et åpent preg med gode sol- og utsiktsforhold. Adkomstforholdene er gode med gruset innkjørsel og partier opparbeidet med brostein, som gir ryddige og funksjonelle oppstillings- og ferdselsarealer rundt bebyggelsen. Uteområdene fremstår gjennomgående velholdte og tilrettelagt for både praktisk bruk og rekreasjon.

På eiendommen er det oppført en frittliggende enebolig fra 1986 som utgjør hovedbebyggelsen. I tillegg finnes flere frittstående bygninger som samlet gir eiendommen stor bruksverdi og fleksible anvendelsesmuligheter:
• Garasje med hybel og kennel fra 1987, tilrettelagt for biloppstilling, verksted og dyrehold.
• Uthus/kattehus fra 1987, oppført med innhegninger og tilpasset mindre dyrehold.
• Anneks med garasje fra 1989, som gir ekstra bruksarealer og fleksible oppholds- og lagringsmuligheter.

Utearealene er videre tilrettelagt med en romslig treterrasse med god plass til sittegrupper og oppholdssoner. Tomten fremstår som funksjonell og oversiktlig, med en hensiktsmessig kombinasjon av oppstillingsplasser, hagearealer og bebyggelse tilpasset både boligformål, fritidsbruk og kennelvirksomhet. Helhetsinntrykket er en innholdsrik eiendom med stor bruksverdi og variert anvendelsespotensial, hvor den romslige tomten og den omfattende bygningsmassen samlet danner et helhetlig og fleksibelt eiendomsanlegg.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2015	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest	01.08.1986	Ferdigattesten omfatter: Bolighus, garasje med hybel og lysthus, samt et kennelbygg med disponible rom i deler av 2.etasje.	Fremvist		Ja
Byggemeldte tegninger - hovedhus			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Fremvist		Nei
Plantegning hovedhus, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja
Plantegning garasje m/hybel og kennel, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja
Plantegning anneks m/garasje, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja
Ferdigattest minirenseanlegg - datert 01.11.2018			Fremvist		Nei
Energiattest	25.05.2026		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	26.05.2026	Utkast ble sendt på e-post 20 oktober 2025.
3	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

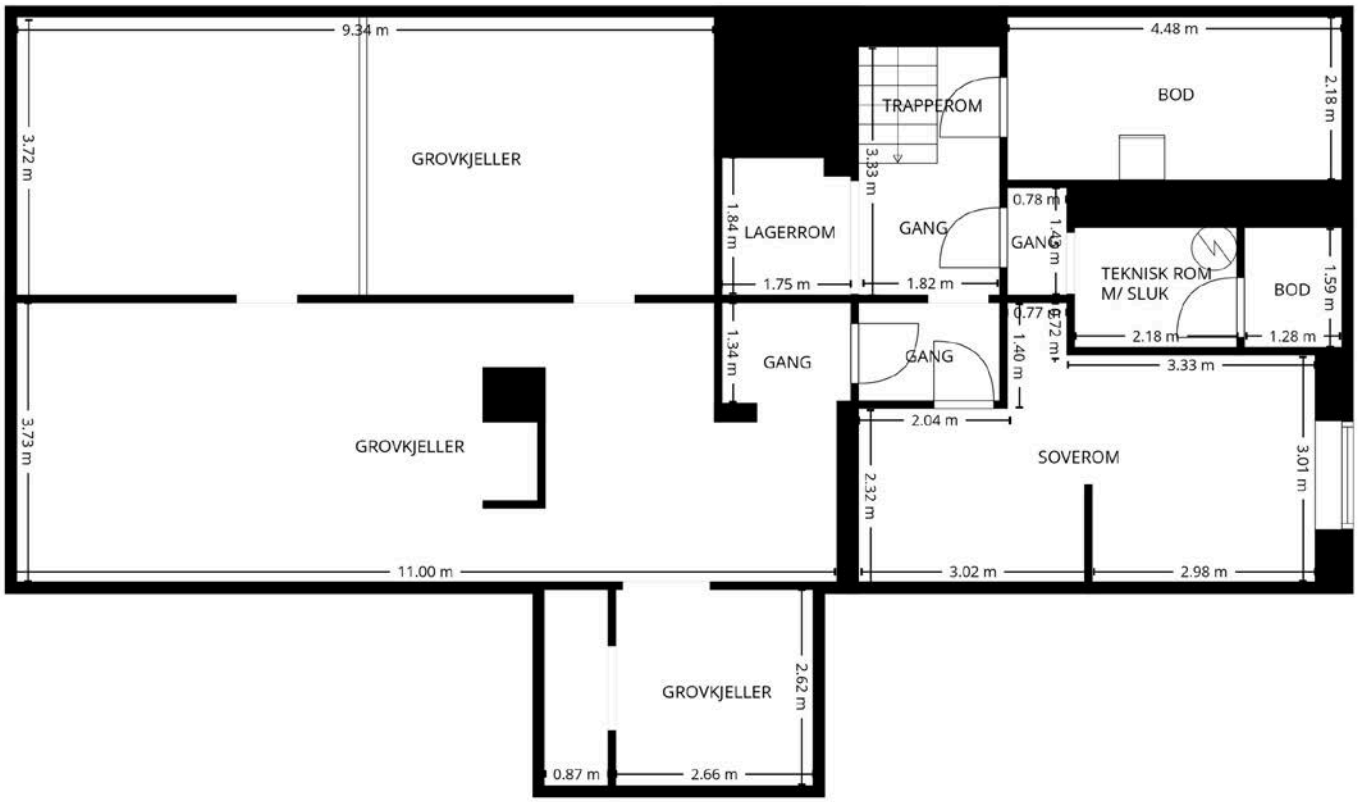
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VI5860

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

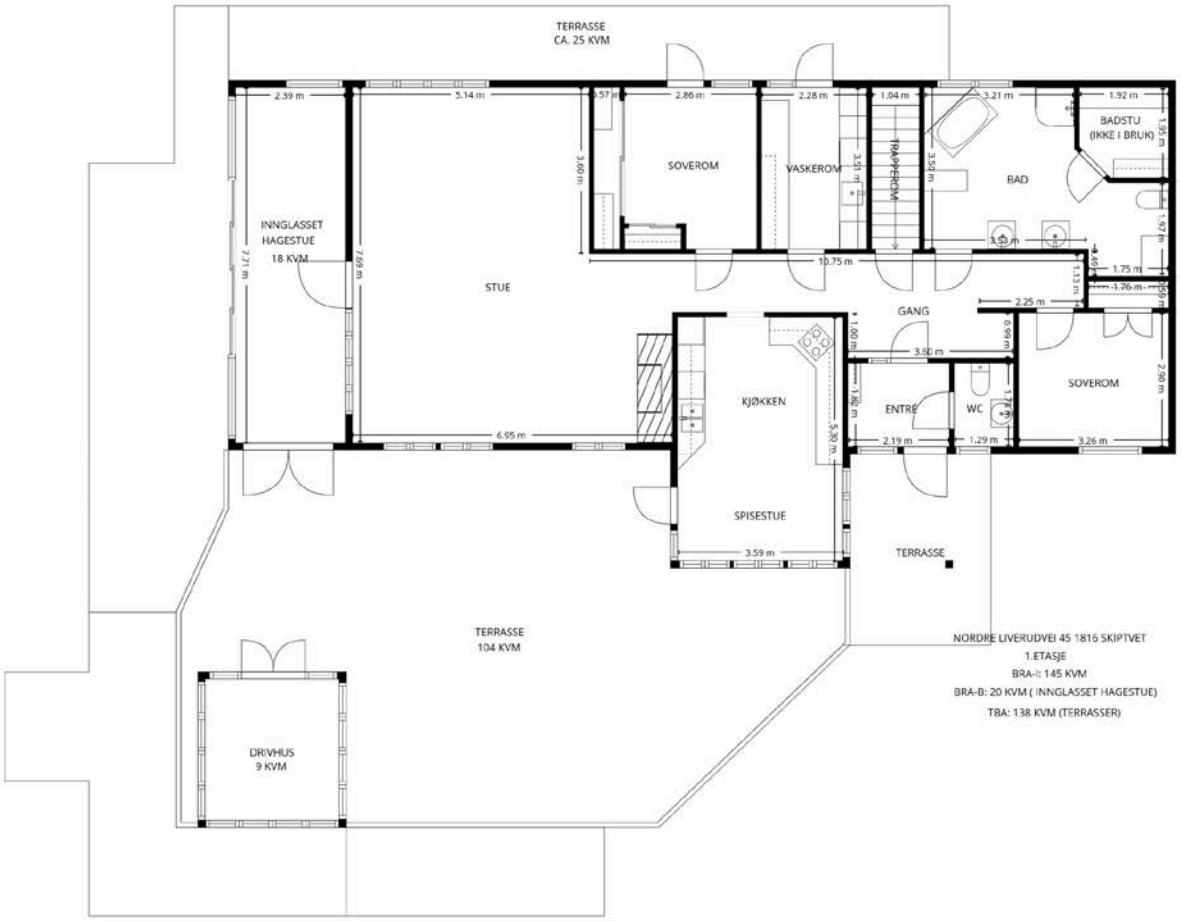
NORDRE LIVERUDVEI 45 1816 SKIPTVET
KJELLER
BRA-I: 143 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N

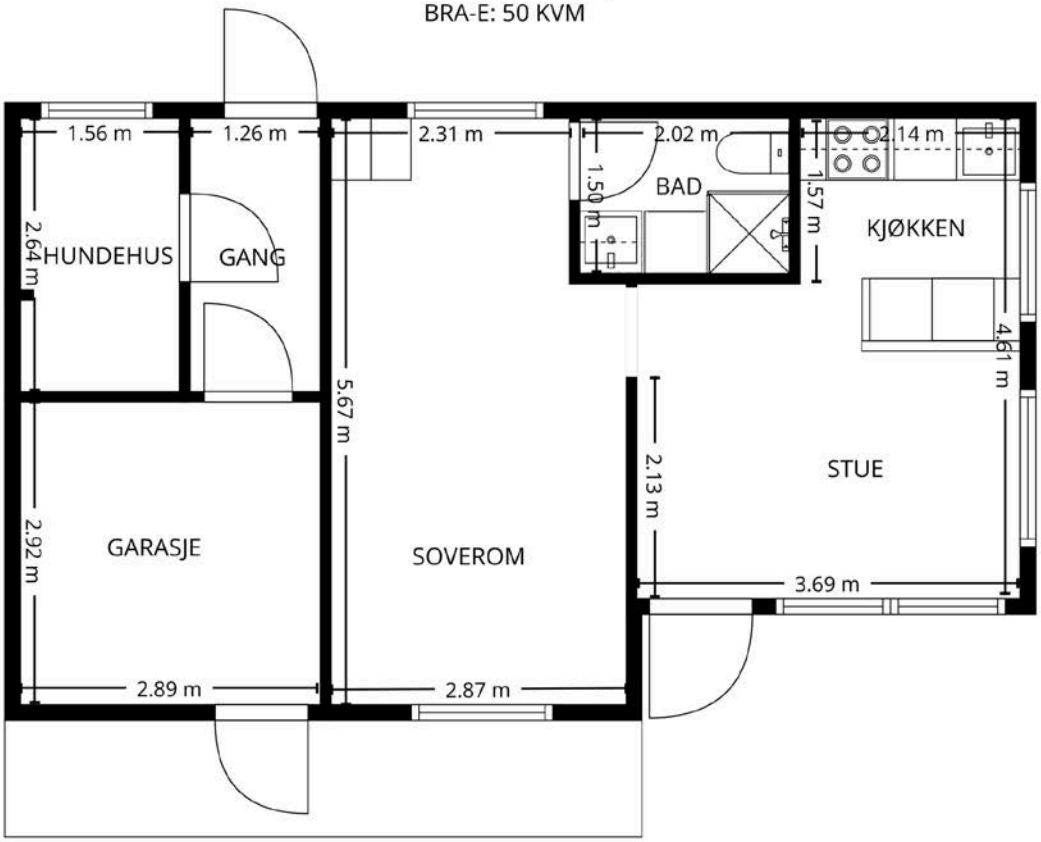


AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

N

NORDRE LIVERUDVEI 45 1816 SKIPTVET
ANNEKS M/GARASJE
BRA-E: 50 KVM



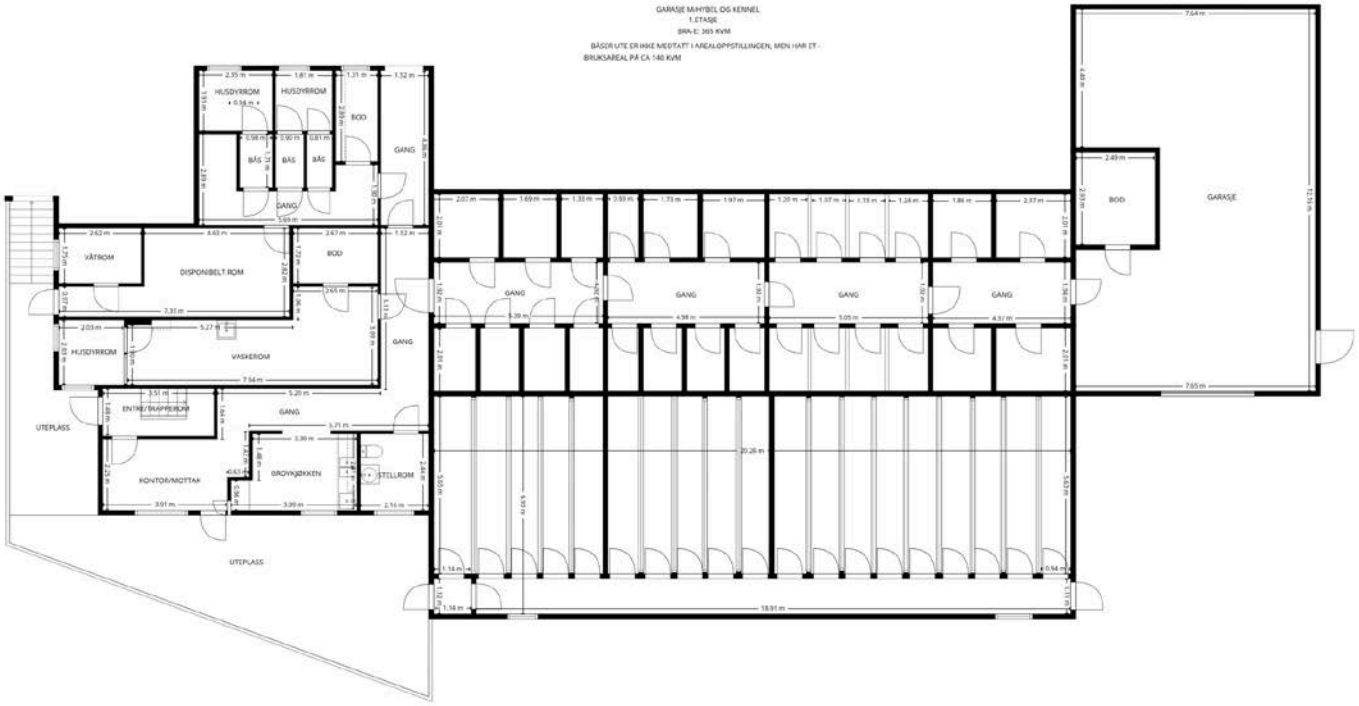
AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

GARASJE M/HYBEL OG KENNEL
2.ETASJE
BRA: E: MÅLBART AREAL 70 KVM
TBA: II KVM (BALKONG)

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Skiptvet

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Jnr.: 10/2005

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Tiltakshaver (navn, adresse)

Borch Hundemat AS
Nordre Liverudvei 45
1816 SKIPTVET

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Nordre Liverudvei 45	6	7		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Bolighus, garasje med hybel og lysthus.
Kennelbygg med disponible rom i deler av 2. etasje.

Vedtak fattet av: Bolig: 18/86 Garasje med hybel: 1018/87 Kennelbygg:1016/87

Vedtak dato

Saksnr

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarlig: Lysthus: Godkjent 16.06.87

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Befaring er foretatt av Johnny Fuglestad den 20.12.04.

Det ble ikke funnet synlige feil eller mangler som hindrer at ferdigattest kan utstedes.

Det vises også til reviderte tegninger, datert 05.01.05.

Det forutsettes at det settes inn røykvarslere og brannslukningsapperater som vist på tegningsgrunnlag, datert 05.01.05.

Skiptvet kommune

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Skiptvet, den 5. januar 2005		Elin Fossen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 5144

Adresse **Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301490**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6428452**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **306,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **288,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 761 kWh**

Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0117/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Udby	Thorsteinn Ingibergur Thorarinsson

Gateadresse
Nordre Liverudvei 45

Poststed	Postnr
SKIPTVET	1816

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	18
Antall måneder	4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	WaterCirkels
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis

Initialer selger: GU, TIT

Document reference: 17-0117/25

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: Nytt mini renseanlegg, Terje Grønlund Ny stoppkran ute, Skiptvet kommune

Arbeid utført av: Terje Grønlund og Skiptvet kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging i kjeller for ca. 10 år side. Som skyldtes ødelgte kommunale avløps, disse er reparert av kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Små sprekker i parkett.

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

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: Diverse arbeid opp i gjennom årene.

Arbeid utført av: Støten Elektro As+ flere

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0117/25

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet terassebord. Div. maling

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel i aneks

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i ferdig attest

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom i kjeller har fått godkjent bruksendring til varig oppholdsrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendringen er godkjet, mangler ferdigattest.

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

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

Beskrivelse: Kun på bruksendring av rom i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstands rapport av Christian Åmundsen

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

Beskrivelse: Vedlikehold av vei

Document reference: 17-0117/25

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0117/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Udby	bf0843ddc07b7741d2fca 29b844c8266c747df19	21.05.2026 16:04:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorsteinn Ingibergur Thorarinsson	3f474ecffd42f5dd163aa1f 39f82905f3ab977ac	21.05.2026 16:06:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0117/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 7	**Kommune:**	3116	Skiptvet
Adresse:				
Veiadresse:	Nordre Liverudvei 45, gatenr 1306 1816 Skiptvet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 1	Hønstvet Skiptvet
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2030601	Skiptvet

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vestberg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.07.1955	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	7 777,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
61531	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	22.01.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	11.03.2025	Avgiver	3116/6/10	-706,2
	Matrikkelført:	11.03.2025	Mottaker	3116/6/7	706,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3116/6/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.06.2021	Berørt	3116/6/2	0,0
	Matrikkelført:	29.06.2021	Berørt	3116/6/7	0,0
			Berørt	3116/6/10	0,0
			Berørt	3116/7/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3116/6/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	19.03.2009	Berørt	3116/3/2	0,0
	Matrikkelført:	19.03.2009	Berørt	3116/4/4	0,0
			Berørt	3116/6/1	0,0
			Berørt	3116/6/2	0,0
			Berørt	3116/6/3	0,0
			Berørt	3116/6/4	0,0
			Berørt	3116/6/7	0,0
			Berørt	3116/6/8	0,0
			Berørt	3116/6/10	0,0
			Berørt	3116/6/11	0,0
			Berørt	3116/6/13	0,0
			Berørt	3116/7/1	0,0
			Berørt	3116/7/4	0,0
			Berørt	3116/56/337	0,0

Kartforretning	Forretning:	05.10.1992	Avgiver	3116/56/1	-748 598,2
	Matrikkelført:	29.11.2019	Berørt	3116/1/1	0,0
			Berørt	3116/1/6	0,0
			Berørt	3116/1/7	0,0
			Berørt	3116/1/11	0,0
			Berørt	3116/1/19	0,0
			Berørt	3116/2/2	0,0
			Berørt	3116/2/4	0,0
			Berørt	3116/6/2	0,0
			Berørt	3116/6/3	0,0
			Berørt	3116/6/7	0,0
			Berørt	3116/6/10	0,0
			Berørt	3116/7/4	0,0
			Berørt	3116/7/7	0,0
			Berørt	3116/7/8	0,0
			Berørt	3116/56/1/2	0,0
			Berørt	3116/56/1/5	0,0
			Berørt	3116/56/1/6	0,0
			Berørt	3116/56/1/7	0,0
			Berørt	3116/56/4	0,0
			Berørt	3116/56/5	0,0
			Berørt	3116/56/6	0,0
			Berørt	3116/56/7	0,0
			Berørt	3116/56/9	0,0
			Berørt	3116/56/17	0,0
			Berørt	3116/56/21	0,0
			Berørt	3116/56/23	0,0
			Berørt	3116/56/24	0,0
			Berørt	3116/56/29	0,0
			Berørt	3116/56/46	0,0
			Berørt	3116/56/56	0,0
			Berørt	3116/56/63	0,0
			Berørt	3116/56/142	0,0
			Berørt	3116/56/338	0,0
			Berørt	3116/56/352	0,0
			Berørt	3116/56/423	0,0
			Berørt	3116/56/442	0,0
			Berørt	3116/56/449	0,0
			Berørt	3116/56/457	0,0
			Berørt	3116/56/483	0,0
			Berørt	3116/56/484	0,0
			Berørt	3116/56/485	0,0
			Berørt	3116/56/486	0,0
			Berørt	3116/56/487	0,0
			Berørt	3116/56/488	0,0
			Berørt	3116/56/489	0,0
			Berørt	3116/56/490	0,0
			Mottaker	3116/56/337	748 598,2
Skylddeling	Forretning:	11.02.1974	Avgiver	3116/6/7	-572,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/6/10	572,0
Skylddeling	Forretning:	18.07.1955	Avgiver	3116/6/2	-6 877,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/6/7	6 877,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordre Liverudvei 45	Bolig	290,0		4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.02.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	290,0	Igangset.till.:	20.02.1986
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	290,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.06.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6428452			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			145,0		145,0				
H01	1		145,0		145,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1991
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6429440			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	147591446			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.07.1988
Energikilde:		BRA annet:	152,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	6429467			Antall etasjer:	1

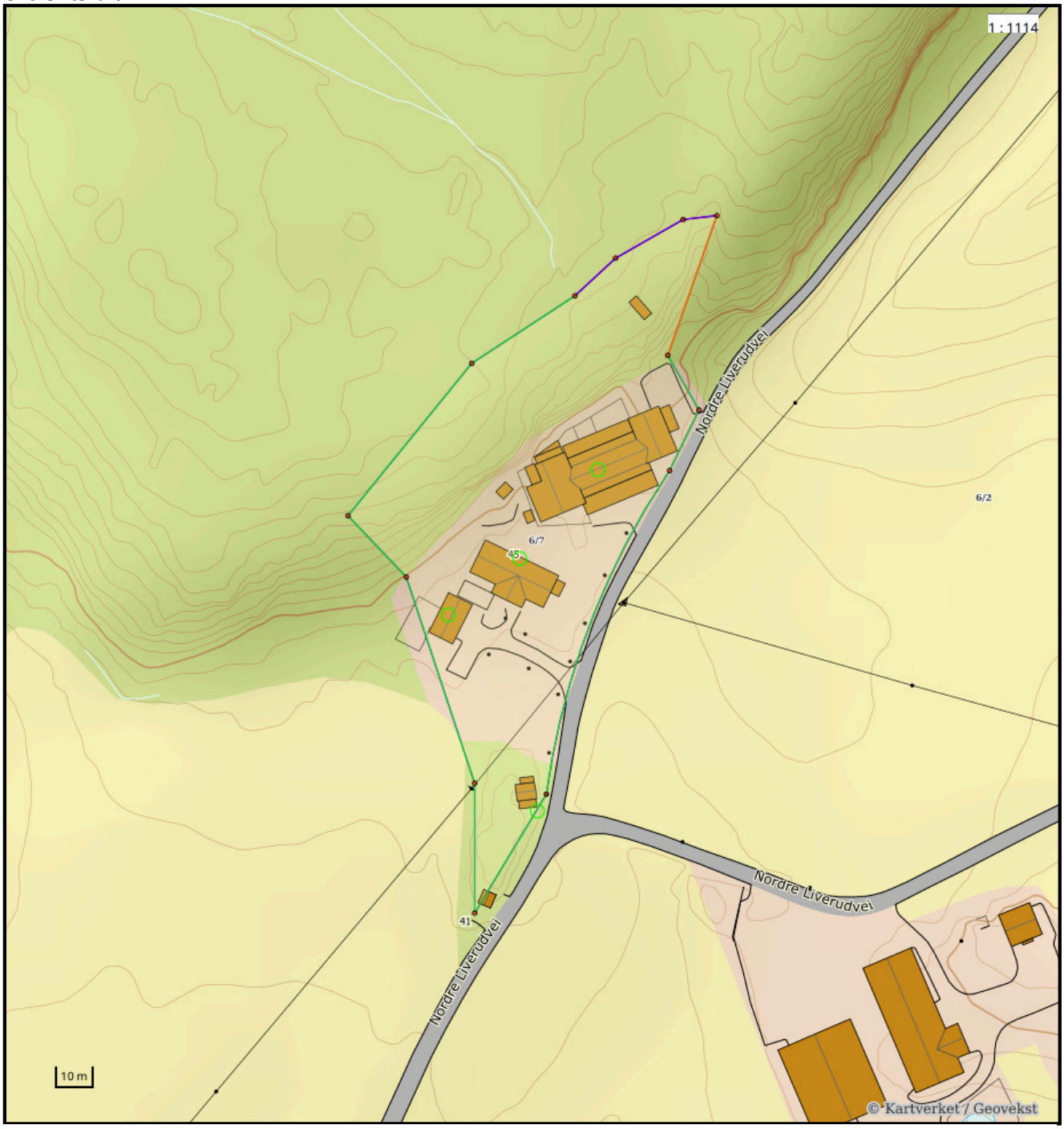
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				152,0	152,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

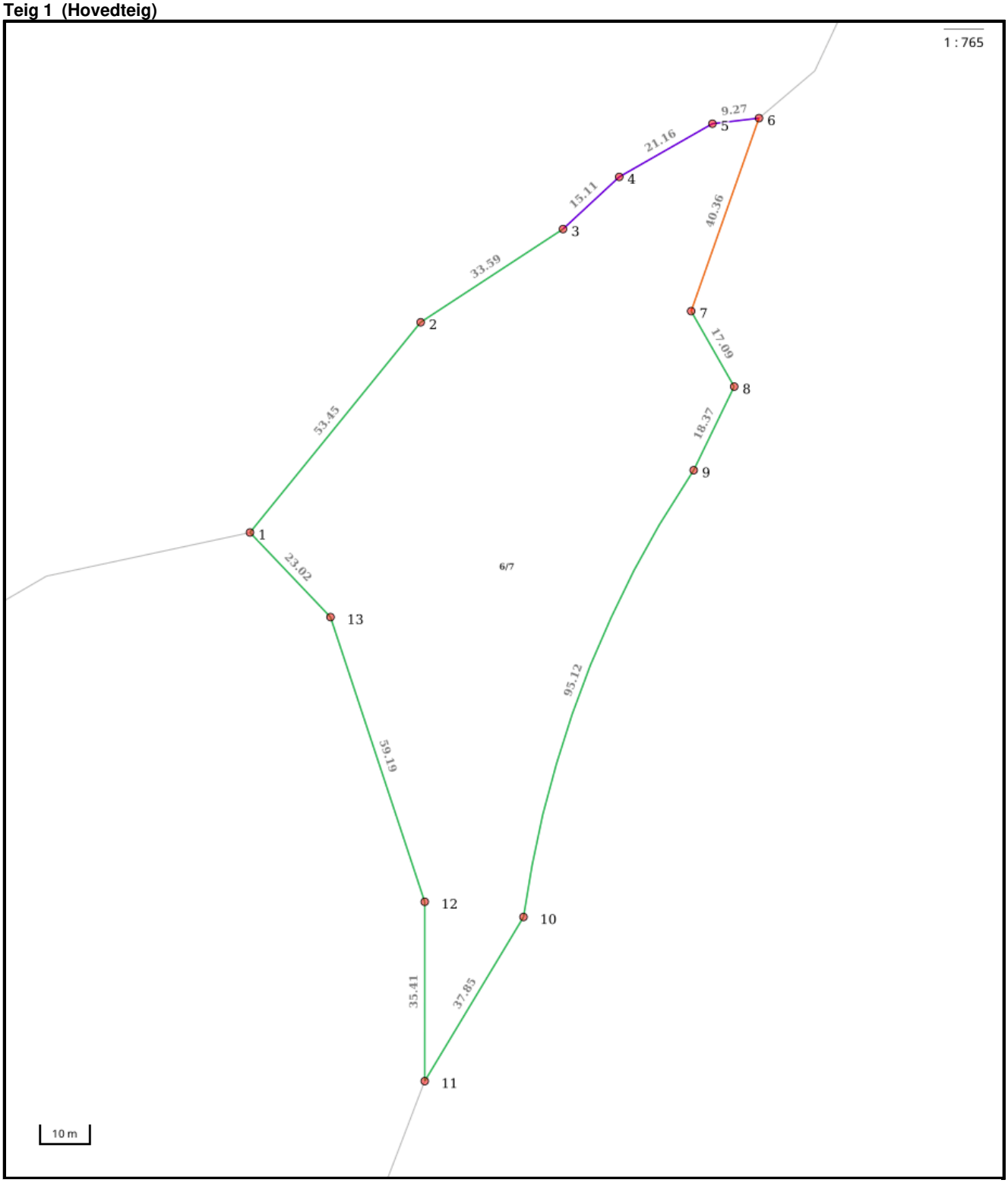
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 777,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 723,43	624 030,36	53,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 593 767,81	624 060,15	33,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 593 788,65	624 086,49	15,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 593 799,85	624 096,64	21,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
5	6 593 812,01	624 113,96	9,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
6	6 593 813,90	624 123,04	40,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 593 774,76	624 113,18	17,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 593 760,73	624 122,94	18,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 593 743,54	624 116,46	95,12m	Terrengmålt	13	-209,96	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 593 652,73	624 090,99	37,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 593 618,69	624 074,45	35,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 593 653,96	624 071,27	59,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 593 708,24	624 047,66	23,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3116-6/7, Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

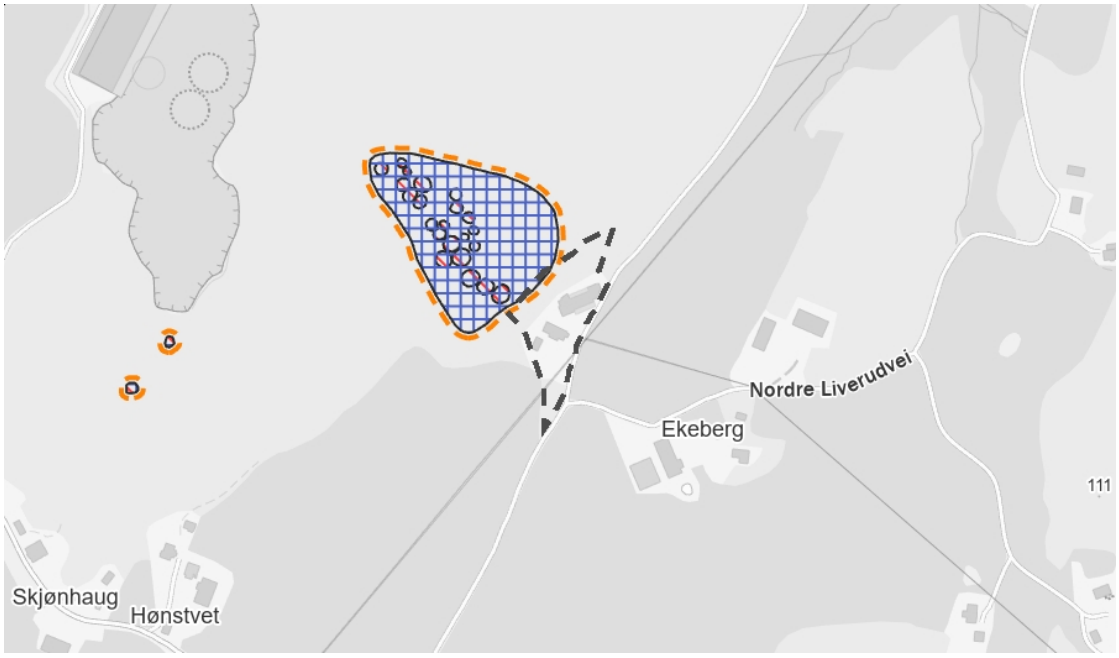
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.67 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.6 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.18 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	1.5 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.46 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	54.6 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	18.9 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.58 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	13.04.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	13.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet

Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Nordre Liverudvei 45

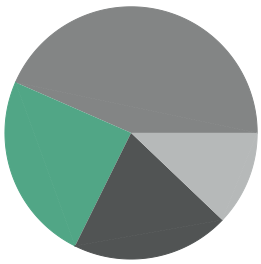
Offentlig transport

Stuputveikrysset Linje 405	11 min 1.1 km
Askim stasjon Linje R22	19 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	3 min 1.9 km
Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	6 min 3.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 16.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	27 min 27.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

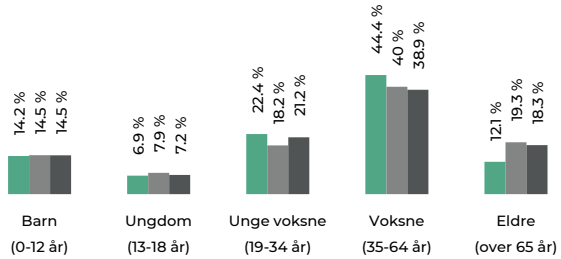


- 24% i barnehagealder
- 43% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hønstvet	234	98
Kommune: Skiptvet	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 2.9 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 3.1 km
Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	10 min 10.7 km

Dagligvare

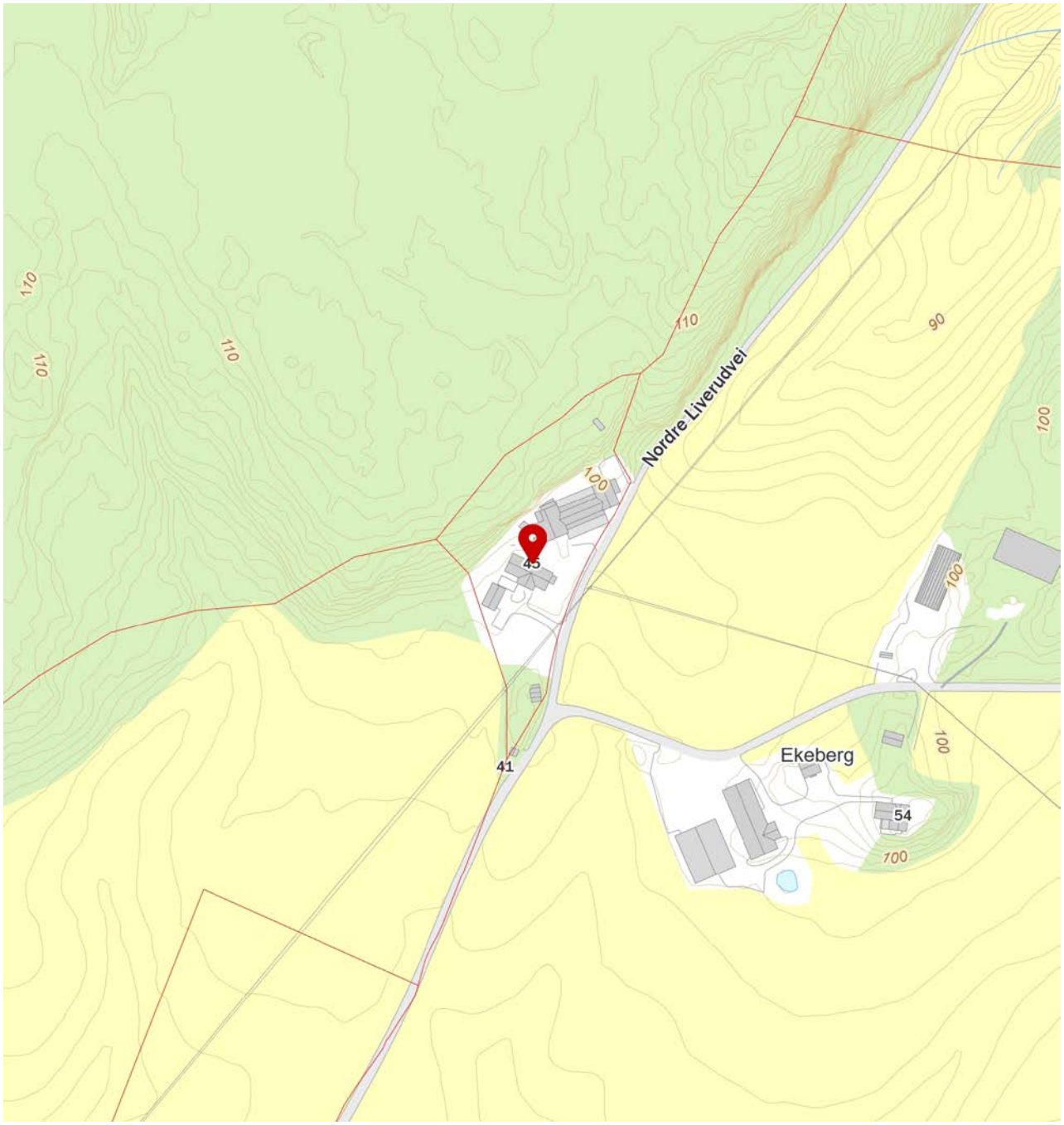
Kiwi Skiptvet PostNord	4 min 2.5 km
Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	4 min 2.5 km

Sport

Kirkelund skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 1.9 km
Voll balløkke Ballspill	5 min 2.6 km
Skiptvet Treningssenter	4 min
Fysioteket Treningssenter	20 min

FINN

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



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

ambita

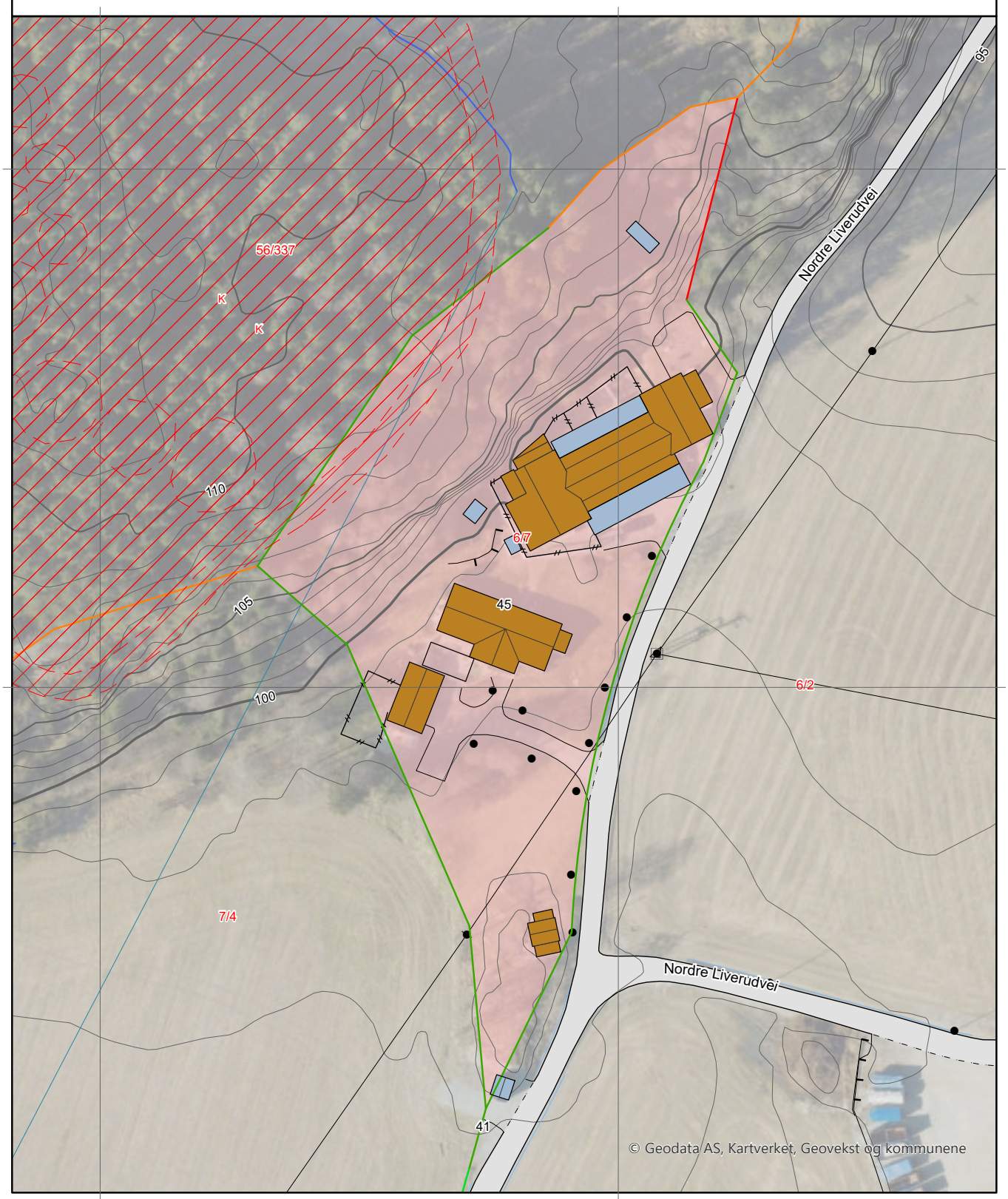
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/6/7/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

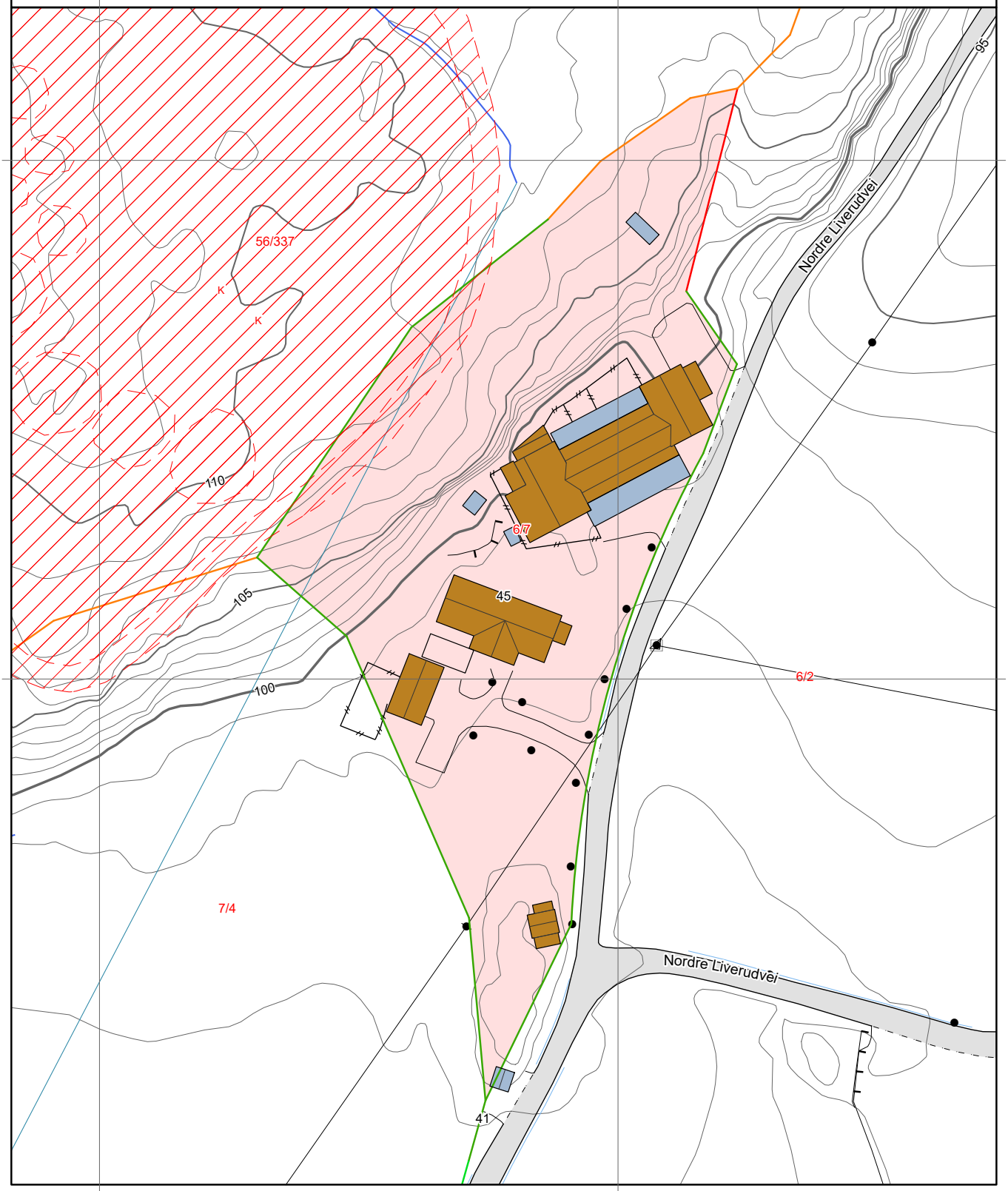
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/6/7/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 21.04.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	87396796	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6428452	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.08.2023	Tilsyn	14.08.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 87396796

BruksenhetId	87421244	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	147591446	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 87421244.

BruksenhetId	87397915	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6429467	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 87397915.

BruksenhetId	87397914	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6429467	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

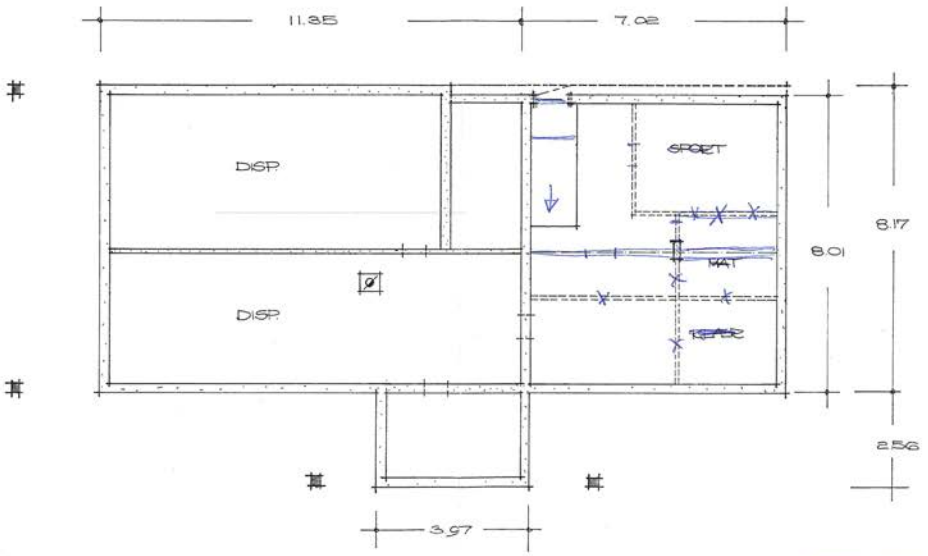
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 87397914.

BruksenhetId	87397913	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6429440	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 87397913.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



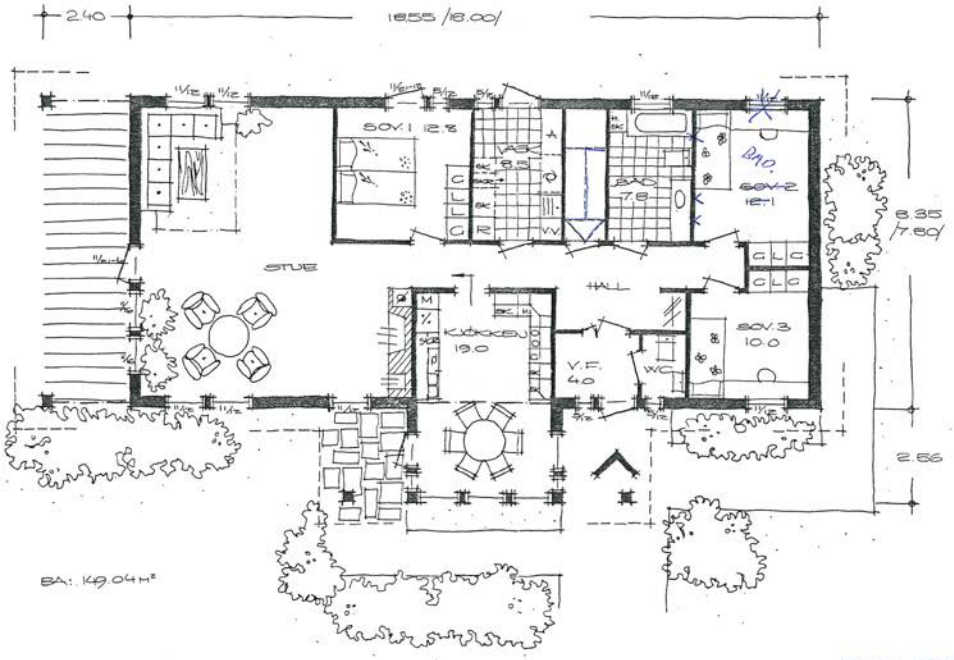
KJELLERPLAN

OK 20.12.04
JK

SKIPTVET BYGGINGSRÅD
19/2-86

REV. 16.12.85
REV. 11.12.85

KJELLERPLAN	**Myresjöhus** HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD TLF. 032-10 344
Byggherre: SIMON FUGLESTAD	
Byggested: VESTBERG, 1816 SKIPTVEDT	Hustype: E/PESV
Gnr.: 6 Bnr.: 7 Tomt nr.:	Dato: 09.12.85 · Tegn.: G.L. · Målestokk: 1:100

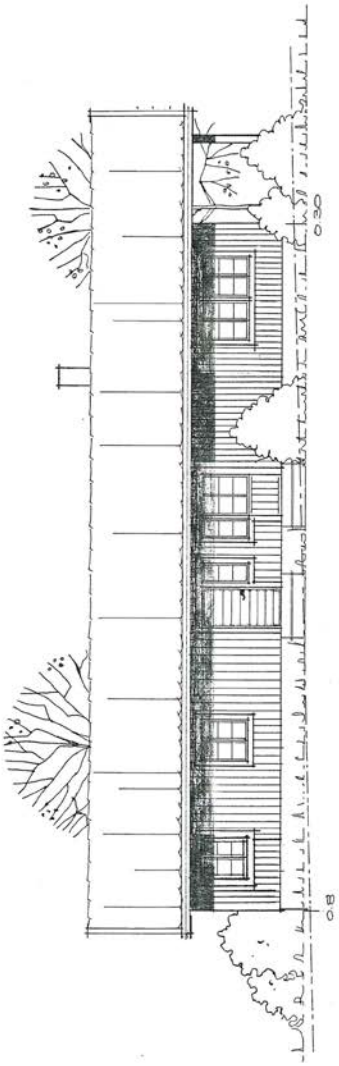


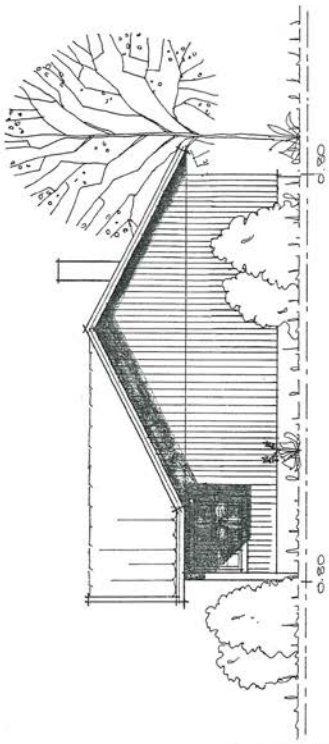
SKIPTVEDT BYGGINGSRÅD
19/2-86

OK 20.12.04
JF

REV. 16.12.85

PLAN	**Myresjöhus** HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD TLF. 032-10 344
Byggherre: SIMON FUGLESTAD	
Byggested: VESTBERG, 1816 SKIPTVEDT	Hustype: B-R5V
Gnr.: 6 Bnr.: 7 Tomt nr.:	Dato: 9.12.85 / Tegn.: O.L / Målestokk: 1:100



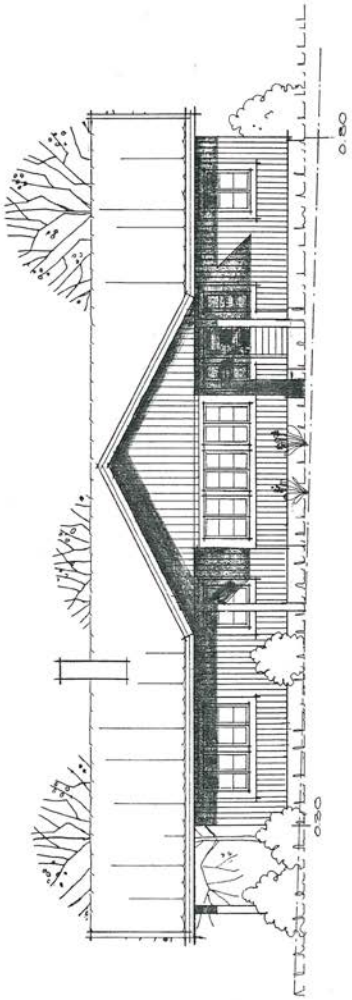


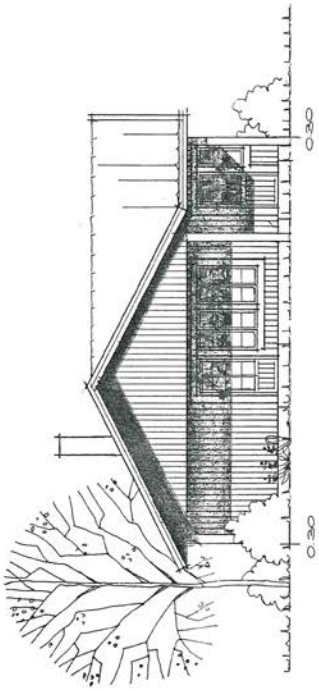
SKIPTVEI BYGNINGSRÅD
19/2-86

REV. 16.12.85

FASADER	Myresjöhus HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD TLF. 032-10 344	
Byggherre: SIMON FUGLESTAD		
Byggested: VESTBERG, 1816 SKIPTVEDT	Hustype: B/PSV	
Gnr: 6 Bnr: 7 Tomt nr.:	Dato: 09.12.85	Tegn.: C.L.	Målestokk: 1:100

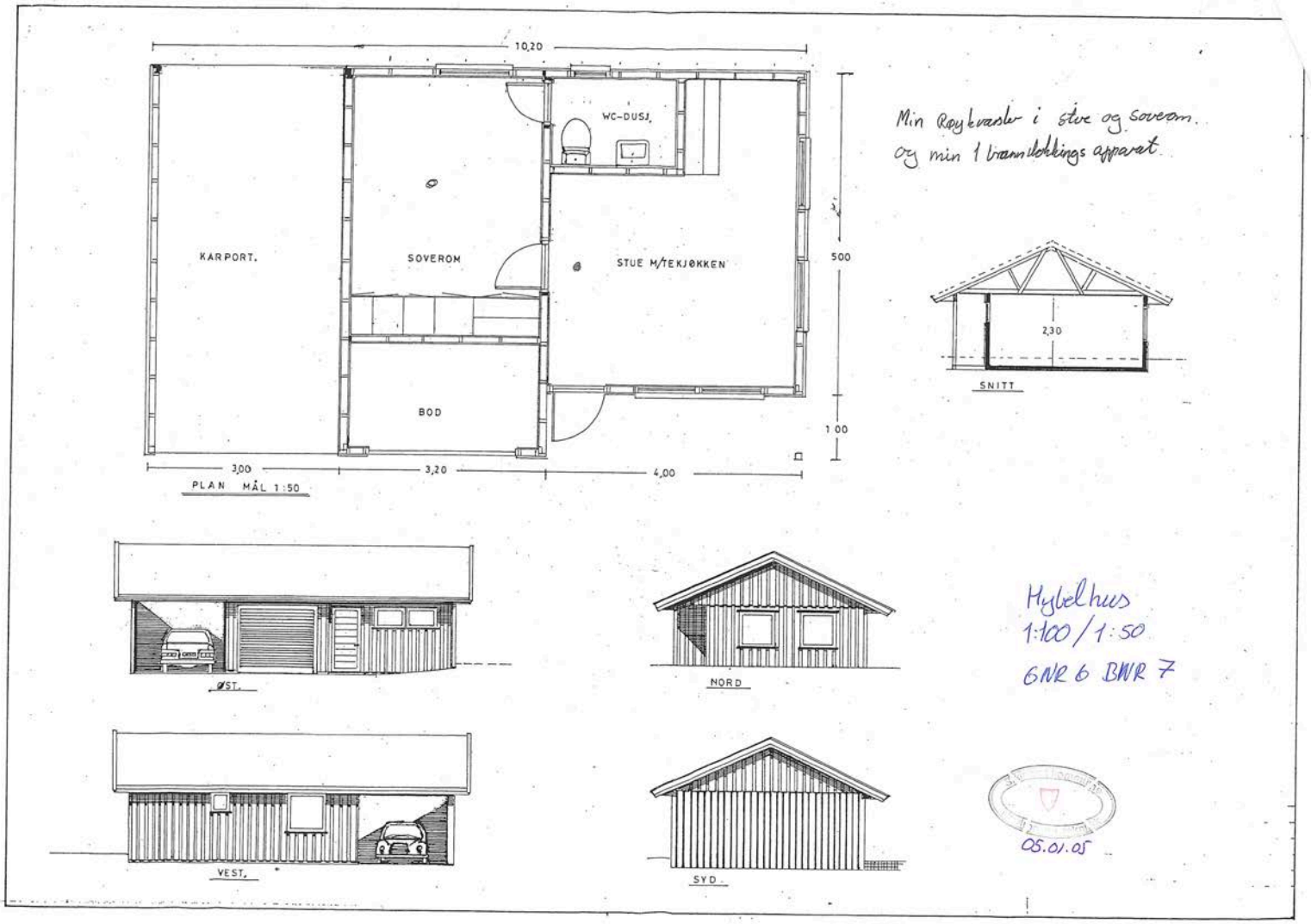
GK 20.12.04



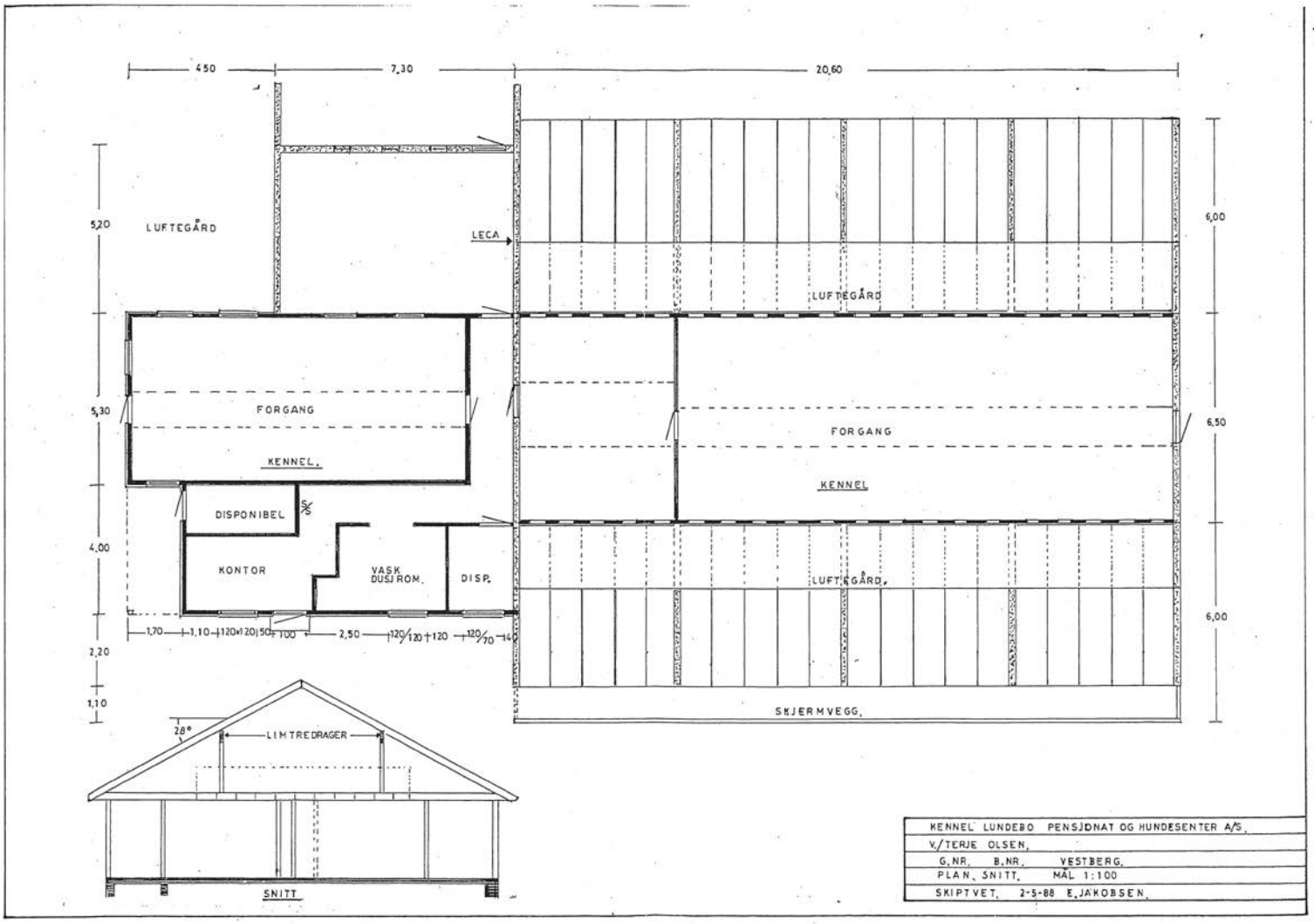


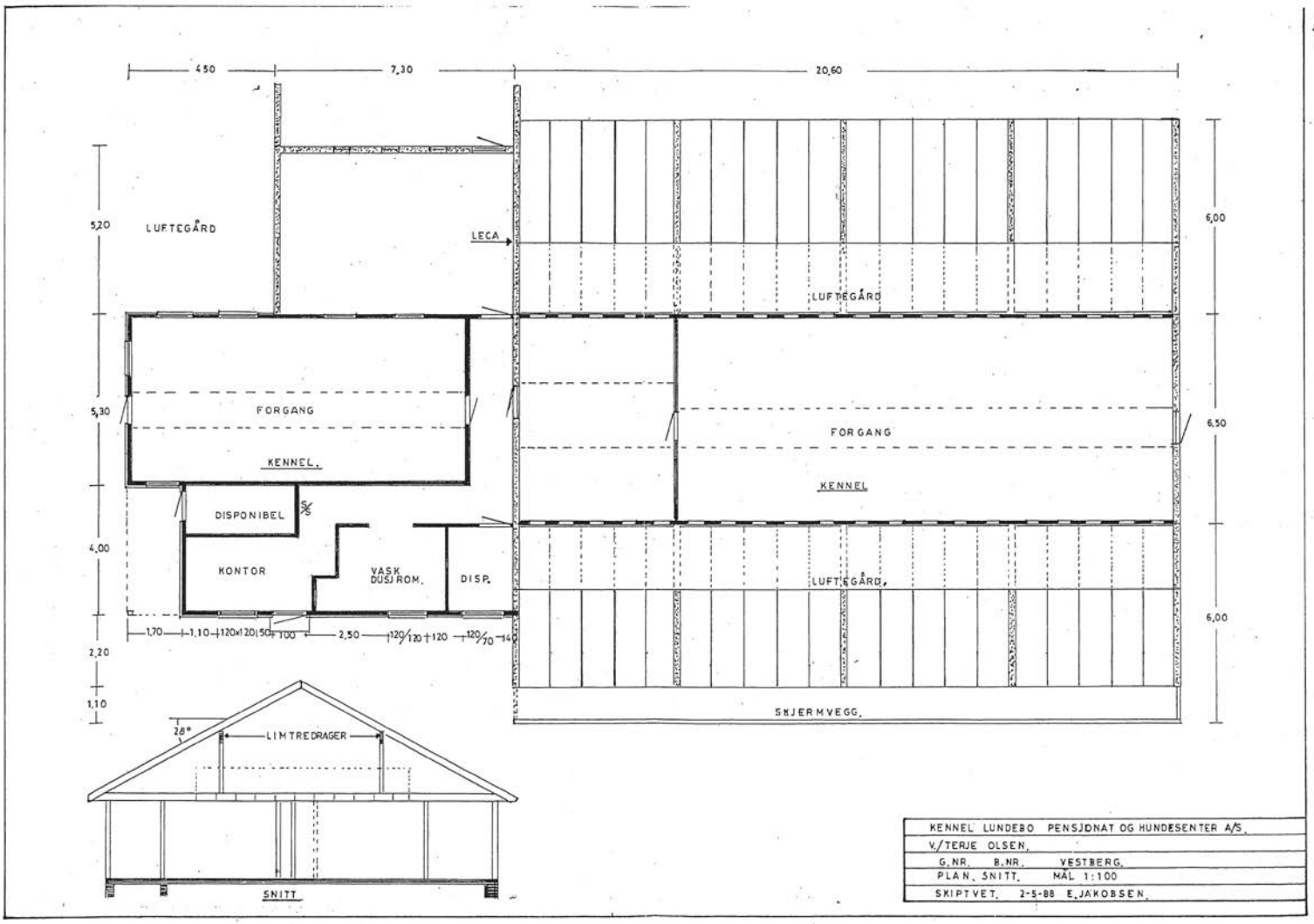
SKIPTVEI BYGGINGSRÅD 20.12.04
19/2-86
REV. 16.12.85

FASADER	**Myresjöhus** HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD TLF. 032-10 344	
Byggherre: SIMON FUGLESTAD		
Byggested: VESTBERG, 18/2 SKIPTVEDT	Hustype: B-REV	
Gnr.: 6 Bnr.: 7 Tomt nr.:	Dato: 09.12.85 / Tegn.: G.L.	Målestokk: 1:100

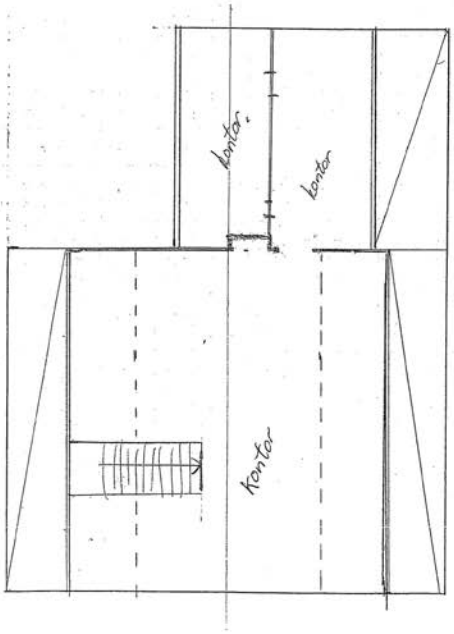

10,20
WC-DUSJ.
KARPORT.
SOVEROM
STUE M/TEKJØKKEN
BOD
5,00
1,00
3,00
3,20
4,00
PLAN MÅL 1:50
Min Røykvasler i stue og soverom.
og min 1 brannlokkings apparat.
2,30
SNITT
ØST.
NORD
VEST.
SYD.
Hybelhus
1:100 / 1:50
GNR 6 BNR 7
05.01.05

ØST
NORD
VEST.
KENNEL LUNDEBO. PENSJONAT OG HUNDESENTER A/S.
V/ TERJE OLSEN.
G.NR. B.NR. VESTBERG.
FASADER MÅL 1:100.
SKIPTVET 25 88 E JAKOBSEN 09-80 97 45.


4,50
7,30
20,60
5,20
LUFTEGÅRD
LECA
6,00
LUFTEGÅRD
5,30
FORGANG
KENNEL.
FORGANG
KENNEL
6,50
DISPONIBEL
SK
4,00
KONTOR
VASK DUSJ ROM.
DISP.
LUFTEGÅRD.
6,00
1,70
1,10
120x120
50
100
2,50
120/120
120
120/70
14
2,20
1,10
28°
LIMTREDRAGER
SNITT
SKJERMVEGG.
KENNEL LUNDEBO PENSJONAT OG HUNDESENTER A/S.
V./TERJE OLSEN.
G.NR. B.NR. VESTBERG.
PLAN. SNITT. MÅL 1:100
SKIPTVET. 2-5-88 E.JAKOBSEN.


4,50
7,30
20,60
5,20
LUFTEGÅRD
LECA
6,00
LUFTEGÅRD
5,30
FORGANG
KENNEL.
FORGANG
6,50
KENNEL
DISPONIBEL
SK/S
4,00
KONTOR
VASK DUSJ ROM.
DISP.
LUFTEGÅRD.
6,00
1,70
1,10
120x120x50
100
2,50
120/120
120
120/70
2,20
1,10
SKJERMVEGG.
28°
LIMTREDRAGER
SNITT
KENNEL LUNDEBO PENSJONAT OG HUNDESENTER A/S.
V./TERJE OLSEN.
G.NR. B.NR. VESTBERG.
PLAN. SNITT. MÅL 1:100
SKIPTVET. 2-5-88 E.JAKOBSEN.

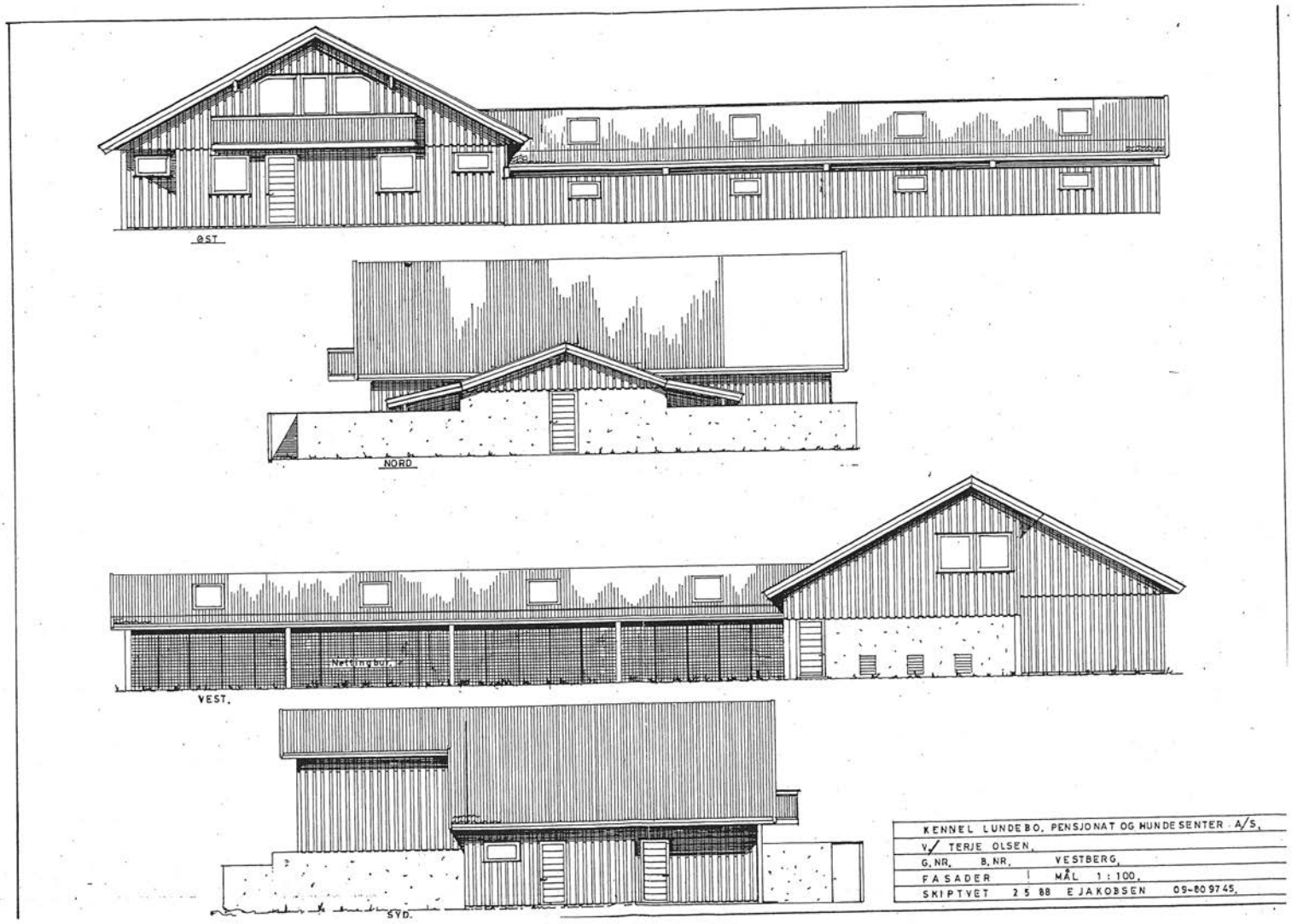
2 et.

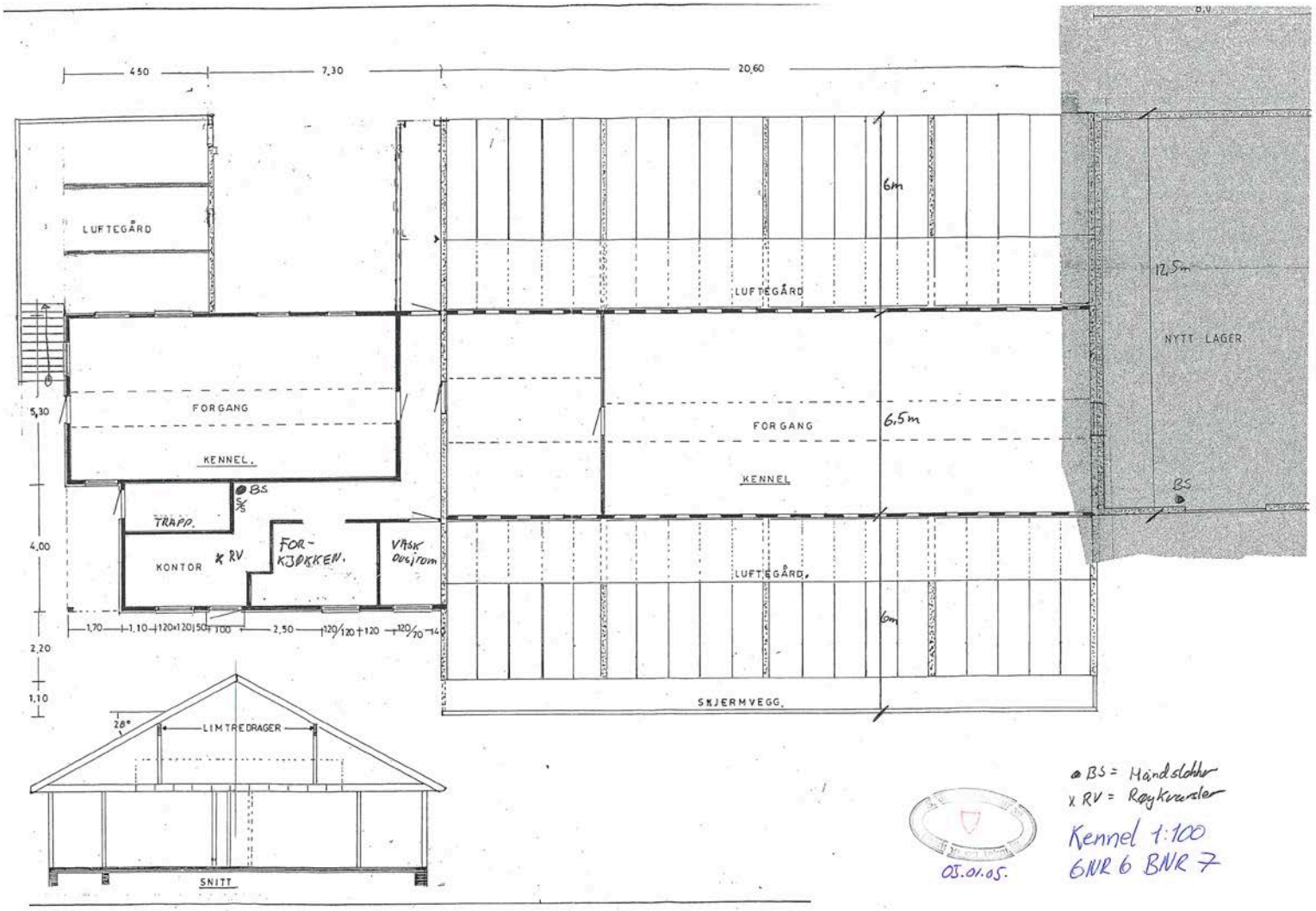


05.01.05.

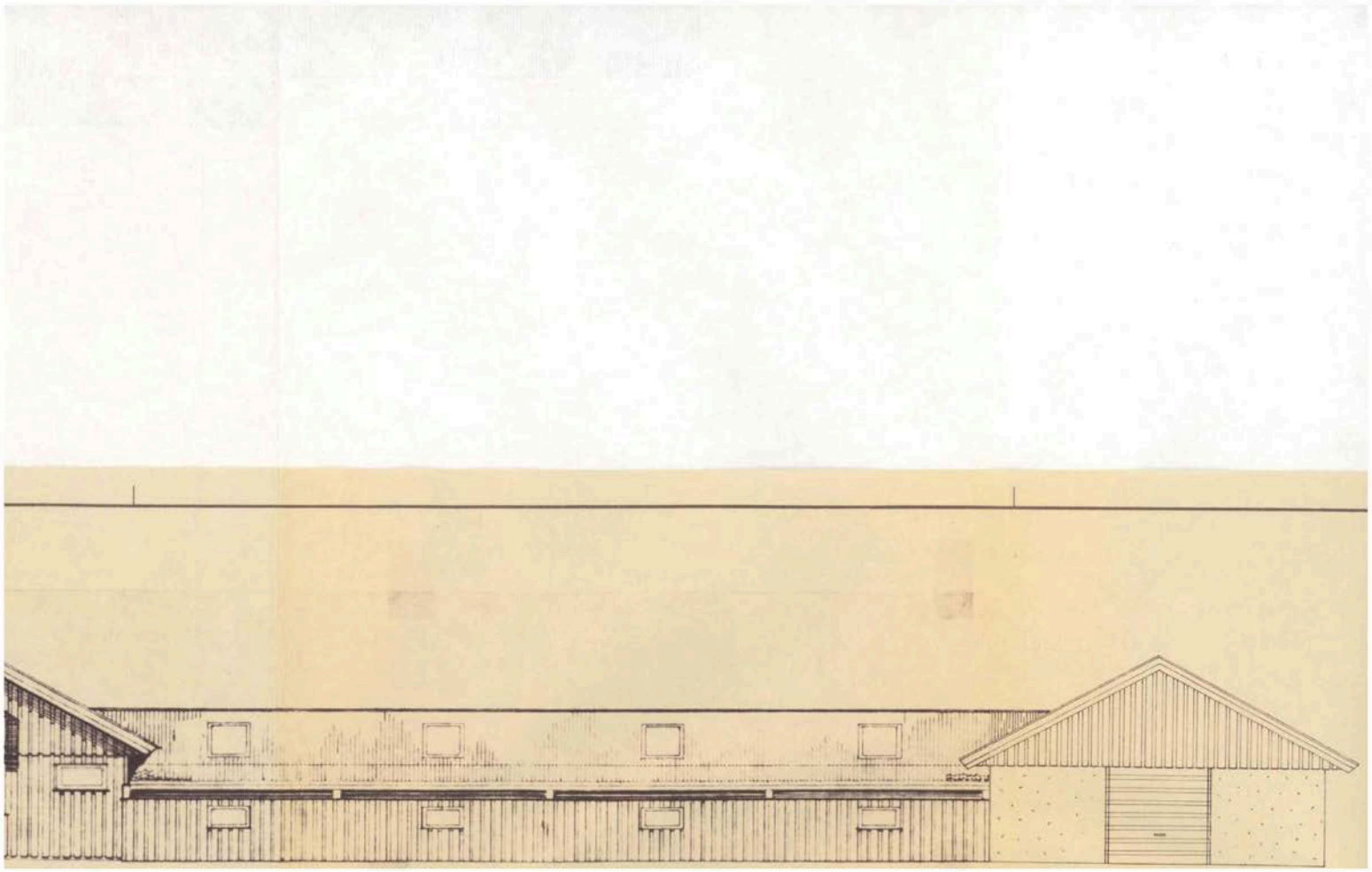
2 et Kennel 1:100

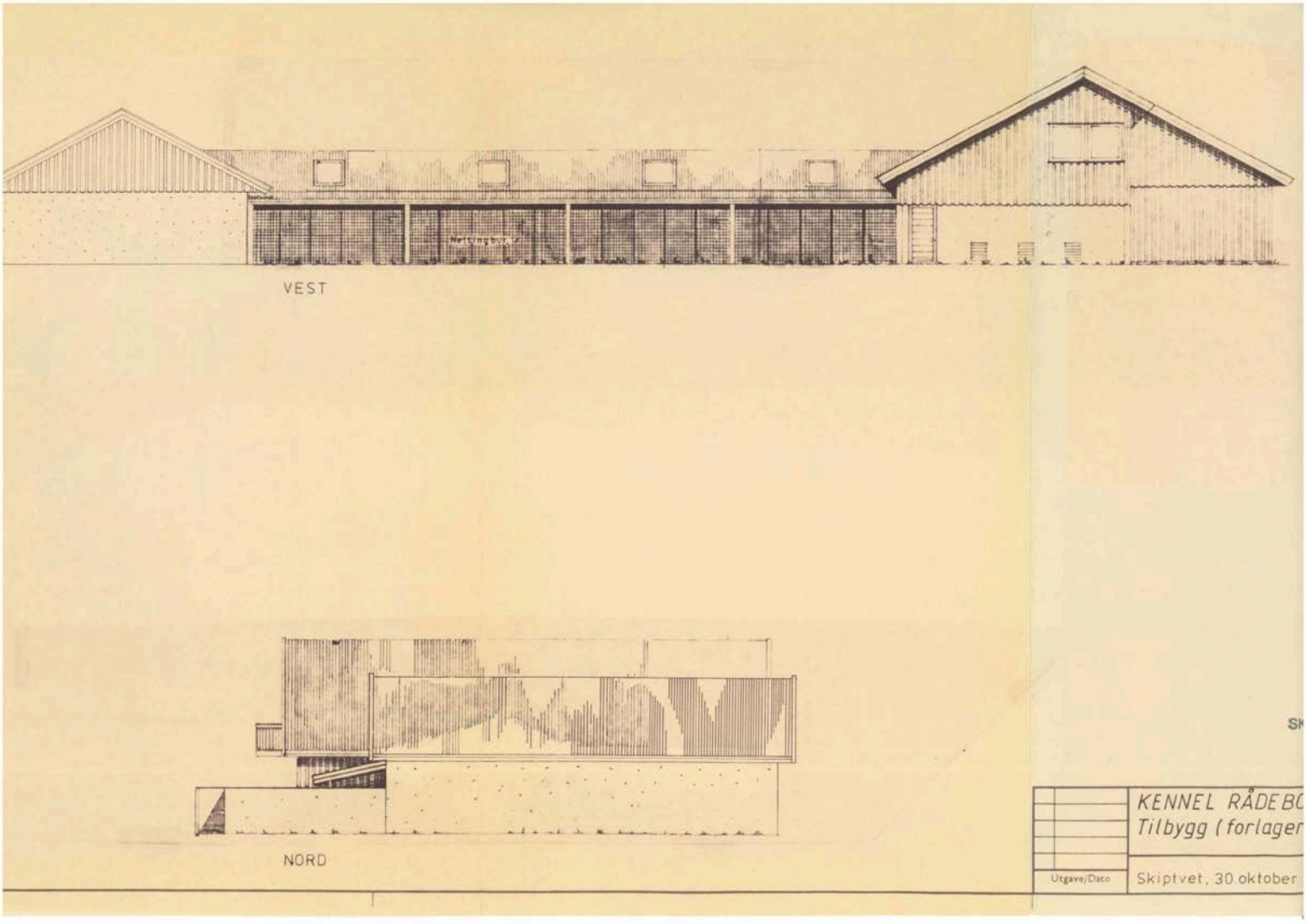
BNR 6 BNR 7.


ØST
NORD
VEST.
SYD.
KENNEL LUNDEBO, PENSJONAT OG HUNDESENTER A/S.
V/ TERJE OLSEN.
G.NR. B.NR. VESTBERG.
FASADER 1 MÅL 1:100.
SKIPTVET 2 5 88 E JAKOBSEN 09-80 97 45.



450
7,30
20,60
LUFTEGÅRD
FORGANG
KENNEL.
TRAPP.
KONTOR
RV
FOR-KJØKKEN.
VASK OVSTROM
BS
5,30
4,00
2,20
1,10
1,70
1,10
120x120
50
100
2,50
120/120
120
120/70
14
6m
6,5m
6m
12,5m
NYTT LAGER
SKJERMVEGG.
28°
LIMTREDRAGER
SNITT
BS = Håndslokker
RV = Røykvarsler
Kennel 1:100
GNR 6 BNR 7
05.01.05.




VEST
NORD
KENNEL RÅDEBO
Tilbygg (forlager
Utgave/Dato
Skiptvet, 30 oktober

SKIPTVET KOMMUNE

Gro Udby
Nordre Liverudvei 45
1816 Skiptvet

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/350 - 5 / LARCHR	02.06.2026

Gnr 6 Bnr 7 - Nordre Liverudvei 45 - Bruksendring rom i kjeller - Ferdigattest

Byggested: Gbnr : 6 / 7 Nordre Liverudvei 45, 1816 Skiptvet
Tiltakshaver: Gro Udby

Tillatelse til tiltak er gitt 12.05.2026.

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 02.06.2026

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

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

- Søknad om ferdigattest datert 02.06.2026

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

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

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

Klagerett
Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Skiptvet kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse

Postadresse
Postboks 115
1806 Skiptvet

Besøksadresse
Storveien 24
1816 Skiptvet

Telefon
+47 69 80 60 00

E-post:
postmottak@skiptvet.kommune.no
Internett:
www.skiptvet.kommune.no

Bankkont:.
1100.45.00050
Org.nr.:
941 962 726

av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Skiptvet kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt, vil Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

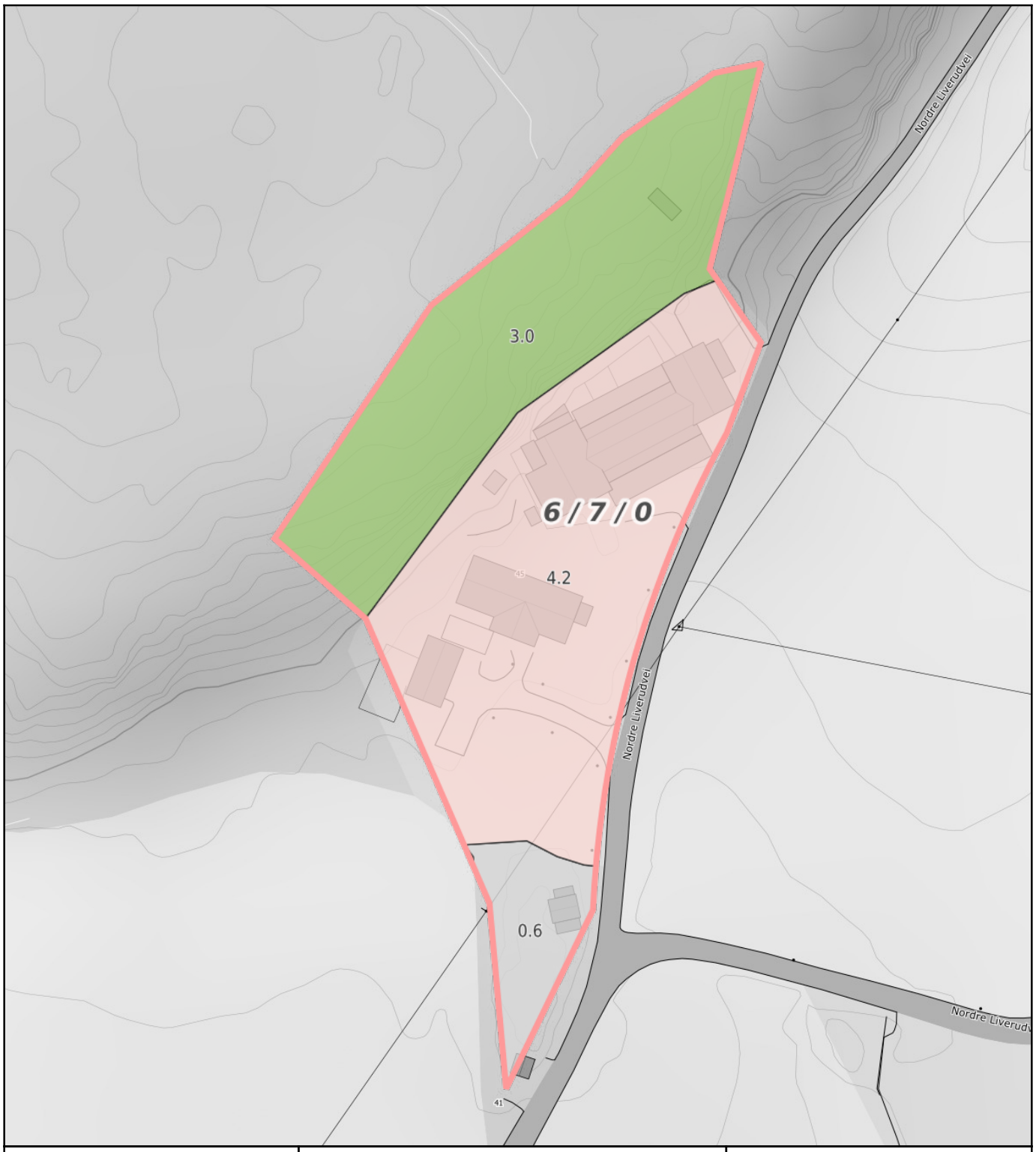
Hilsen

Lars Iver Christiansen
Byggesaksbehandler
Skiptvet kommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vi ber om at du benytter følgende lenke for å svare på dette brevet:
https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/941962726

Mottakere:
Gro Udby



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 03.06.2026 11:14
Eiendomsdata verifisert: 03.06.2026 11:14

GÅRDSKART 3116-6/7/0
Tilknyttede grunneiendommer:
6/7/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	3.0	3.0
Annet markslag	0.6	
Bebygd, samf., vann, bre	4.2	4.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	7.8	7.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

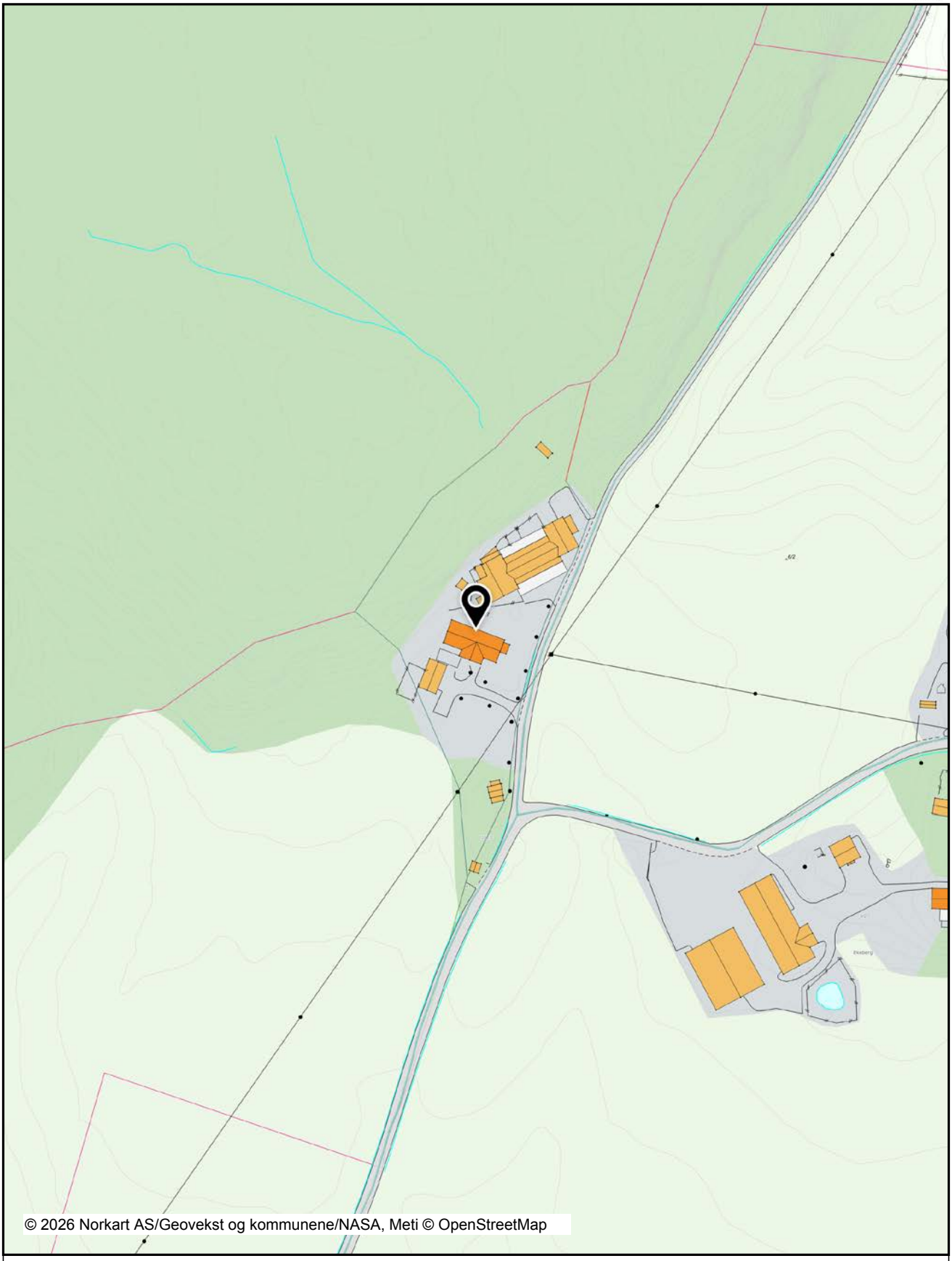
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.06.2026 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Skissenøyaktighet
- Grensenøyaktighet: 10 cm
- Grensenøyaktighet: 11-30 cm
- Grensenøyaktighet: 2-5 m

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Vegkategori

- Privat veg

Ledningsnett

- Trase
- Mast
- Masteomriss
- Nettstasjon Maste arrangement

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- Flaggstang
- Lodrett forstøtningsmur

Doknr: 1540517 Tinglyst: 07.12.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

For dette anlegget er forholdet mellom Elvia AS («Netteier») og grunneier regulert av Standard tilknytningsvilkår som følge av at eiendommen er tilknyttet strømnettet.

Netteier bekrefter at det etableres et lavspent jordkabelanlegg på eiendommen gnr. 6 bnr. 7 i Skiptvet kommune, i samsvar med vedlagte kart datert 16.11.2021 og iht. reglene i Standard tilknytningsvilkår.

Følgende tekniske spesifikasjoner gjelder for kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 30m
b) Trasébredde ca.: 0,5-1m
c) Overdekning ca.: 0,5m

Dersom Netteier påfører eiendommen skader skal Netteier rette eller erstatte dette i henhold til alminnelige erstatningsregler.

Grunneier av eiendommen bekrefter at det ikke er merknader til skissert trasé.

Tinglysning

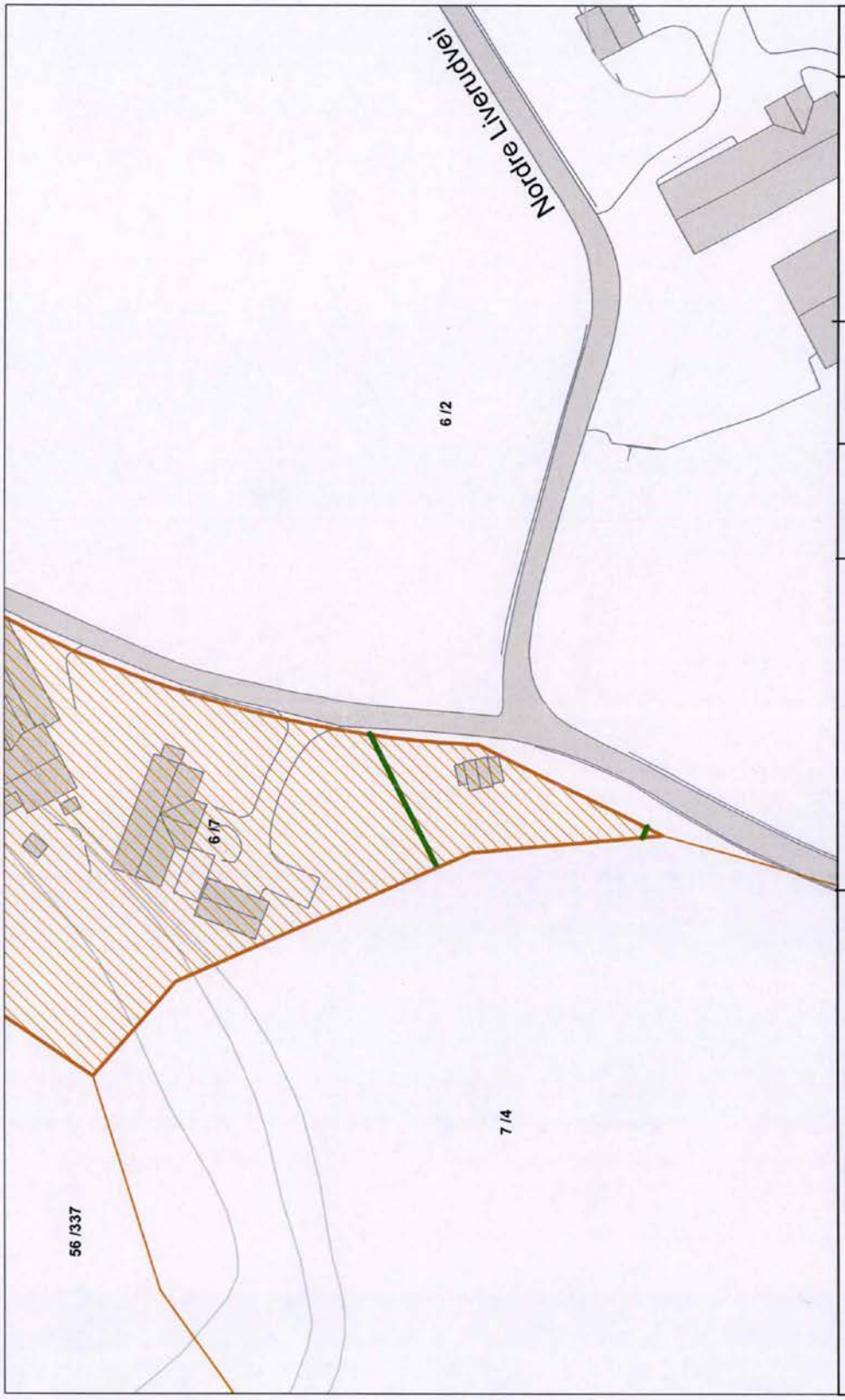
Grunneier samtykker i at denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

Sted:	Skiptvet	Dato:	23.11-21
Grunneier 1 signatur:	Thorsteinn Thorarinsson		
(Blokkbokst.):	THORSTEINN I. THORARINSSON		
Org.nr./ personnr.:	241053[redacted]		
Grunneier 2 signatur:	Gro Udby		
(Blokkbokst.):	GRO UDBY GRO UDBY		
Org.nr./ personnr.:	180159[redacted]		

Sted:	Oslo	Dato:	16/11-'21
Elvia AS **NO 980 489 698 MVA**			
Leder signatur:	Marianne H. Skodvin		
(Blokkbokst.):	MARIANNE H. SKODVIN		
Saksbeh., signatur:	Fredrik Lunde		
(Blokkbokst.):	FREDRIK LUNDE		

Les mer om Standard tilknytningsvilkår på: https://www.elvia.no/nettleie/avtaler-og-vilkar

Avtale



Adresse,kommune,Gnr/Bnr: Nordre Liverudvei 45, Skiptvet 6/7	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	**Dato:** 16.11.2021	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** FL

Elvia

Deres dato | Vår dato
2021-12-03

Deres referanse | Vår referanse

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår saksbehandler
Mads Westby
Mail: mads.westby@elvia.no
Tlf: 93843897

Kopi til

Tinglysing av Erklæring

Vedlagt følger Erklæring til tinglysing:

Kommune	SKIPTVEDT
Gnr	6
Bnr	7
Anlegg	KABELANLEGG

Elvia ber om at følgende registreres i grunnboken:

- Etablering av lavspennings jordkabel/luftledning
- Godkjent plassering ihht. kart og regler i Standard tilknytningsvilkår

Erklæringen skal tinglyses på **Elvia AS, org. nr. 980 489 698** (fremgår av signaturfeltet). Som følge av at nettselskapet opererer med kontorplass både i Oslo og Hamar, ber vi om at dokumentene returneres til underorganisasjonsnummer **Elvia AS avd. Oslo, org. nr. 980 579 883.** I dette tilfelle unngår vi at dokumentene sendes via Hamar som er vårt hovedkontor.

Faktura bes sendt til:
Elvia AS v/Berit Eldorhagen
Postboks 4100
2307 Hamar

Tinglyste dokumenter returneres til:
Elvia AS avd. Oslo, org. nr. 980 579 883
Postboks 734 Skøyen
0214 Oslo

Med vennlig hilsen
Elvia AS

Mads Westby

Avdeling Rettigheter

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Doknr: 442308 Tinglyst: 16.04.2021
STATENS KARTVERK

SKIPTVET KOMMUNE
PLAN LANDBRUK OG TEKNIKK
12 APR. 2021

Grunneieravtale – Pumpestasjon Vestberg og tilførselsledning

Mellom

Skiptvet kommune Orgnr. 941 962 726

og

GRO UDBY F.nr.: 180159[redacted]
(11 siffer)

og

THORSTEINN I. THORARINSSON F.nr.: 24.10.53[redacted]
(11 siffer)

(heretter kalt grunneieren) som eier av eiendommen gnr:.....6..... bnr:.....7.....
i Skiptvet kommune er det inngått slik avtale.

1. Denne avtalen gjelder:

Skiptvet kommune skal få tiltrede for å plassere pumpestasjon med tilhørende teknisk anlegg på åkerholmen ved Nordre Liverudvei samt opparbeidelse av vei og tomt innenfor areal som er angitt i pkt. 12 i denne avtalen.

Denne avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av pumpestasjon med tilhørende teknisk anlegg.

2. Rettigheter til legging, drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg

Grunneieren gir herved Skiptvet kommune følgende rettigheter på sin eiendom:

a) Å legge og ha liggende VA-ledninger med tilhørende kummer og pumpestasjoner, samt eventuelle kabelanlegg for el, fiber, overløps- og drensgrøfter. Dersom det blir justeringer i anleggsperioden, skal oppdatert kart sendes til grunneieren. Alle kart og spesifikasjoner skal være datert som kommer i tillegg til det som er angitt i denne avtalen.
b) Endringer av traséen skal skje i samråd med grunneier. Grunneier vil bli varslet om oppstart av anleggsarbeidene minimum 2 dager før planlagt anleggsstart. Engasjert entreprenør varsler. Veien til kennelbygg skal være åpen i anleggsperioden
c) I akutte tilfeller, for eksempel ledningsbrudd mv., skal kommune overalt og til enhver tid, ha rett til fri adgang til eiendommen for nødvendige reparasjonsarbeider.
d) Ikke akutte/planlagte inngrep skal skje i samråd med grunneier og legges til tider på året som medfører minst mulig ulempe for grunneier. Grunneier skal informeres om slike

inngrep så tidlig som mulig og varsles skriftlig minst 14 dager før arbeidet er tenkt igangsatt. Dersom slike inngrep går ut over rettigheter og plikter i henhold til denne avtalen, skal partene inngå ny avtale eller tilleggsavtale.

e) Å føre løpende tilsyn med VA-ledninger og kummer. Slikt tilsyn skal foregå uten å påføre den berørte eiendommen skade.
f) Å føre løpende tilsyn med pumpestasjonen. Pumpestasjonen skal ha kjørbar adkomst. Drift og vedlikehold av slik adkomstvei som i det vesentlig benyttes som adkomst til pumpestasjonen, skal utføres av kommunen.
g) Gi kommunens servicemannskap adgang til å utføre service på pumpestasjon og pumpeledning, både planlagt og ved utkalling etter alarm, uten forhåndsvarsel.
h) Skiptvet kommune skal opparbeide en avkjøringsrampe vederlagsfritt til jordbruksarealene i nordenden av åkerholmen.
i) Skiptvet kommune gis rett til å sperre tilkomsten med bom eller kjetting, dersom dette er nødvendig for sikring av pumpestasjonen. Dersom dette gjøres, kan grunneier varsle kommunen når det er behov for å benytte tilkomsten til jordet, slik at kommunen kan låse opp eventuell bom/kjetting.

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen, dersom ikke annet er avtalt.

3. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføres slik:

Overskuddsmasser som kommunen ikke benytter, plasseres på et egnet sted i samråd med grunneier. Etter at grøftene er gravet, og ledningene lagt og overfylt, legges vegetasjonsdekket tilbake på en slik måte at arealet kan beplantes, eller slik at det er tilfredsstillende tilrettelagt for naturlig foryngelse.

Drensledninger, åpne drensgrøfter, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, kabler etc. som blir berørt av anlegget, skal settes i samme stand som før anleggsarbeidene startet. Grunneieren kan ha en representant til stede når dette arbeidet utføres og ledningene tildekkes. Dersom denne representanten er uenig med måten overnevnte ledninger er satt i stand på, eventuelt avskjæringsgrøfter er utført på, har vedkommende en frist på en uke til å begrunne sine innsigelser overfor kommunen.

Godkjenning av reparasjonsarbeidene fra grunneierens side medfører ikke at grunneieren har påtatt seg ansvaret for eventuelle framtidige skader som skyldes anleggsarbeidet. Skade på drenering må meldes til kommunen innen 5 år fra anlegget er ferdig.

Avslutning av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig foretar kommunen sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaringen.

Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har kommunen og entreprenøren en frist på 30 dager til å rette opp manglene. Kostnadene som er forbundet med utbedringene bæres av kommunen. Dersom partene ikke blir

enige om hvorvidt gjennomføring av anleggsarbeidet og opprydding har skjedd i samsvar med denne avtalen, henvises til bestemmelsene om skjønn, jfr. pkt. 11.

4. Skader utenom anleggsbeltet og utenom veger

Kommunen plikter så langt som mulig å føre eiendommen tilbake til den stand den var før arbeidene startet. Kommunen besørger nødvendig omlegging/istandsetting av veger, gjerder, vann-, avløp og drensledninger, bekkelukking, elektrisk- og teleanlegg, vegetasjonsdekke, og alle andre forhold som anleggsarbeidet har kommet i berøring med på eiendommen.

5. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraséen

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnettet og installasjoner er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 4 meter regnet fra ytterkant rør eller kum, skal meldes til kommunen senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfeller der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og kommunen varsles så raskt som mulig.

Grunneier har ikke rett til å føre opp bygning eller anlegg over ledningene eller kummene i en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra den nærmeste ledningens midtlinje, eller fra kummers eller installasjoners ytterkant, som er til hinder for drift og vedlkehold. Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra kommunen. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traséen skal det være overdekning over VA-ledninger og kabler på minst 70 cm. regnet fra bunn grøft. Isolering bør vurderes i hvert enkelt tilfelle. Grunne VA-ledninger skal isoleres etter nærmere avtale med kommunen. Lukkede drensgrøfter, vann- og avløpsrør samt varerør for ledninger er tillatt. Kommunen skal bistå under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veger som krysser VA- og kabeltraséene.

Dersom grunneieren i fremtiden ønsker å iverksette større prosjekter som planering, vegutbygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører VA- og kabelanleggene, plikter vedkommende å ta dette opp med kommunen i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket. Kommunen plikter i slike tilfeller å innlede forhandlinger med sikte på å flytte traséen. Dersom det ikke oppnås enighet om dette, skal saken avgjøres ved skjønn, jfr. pkt. 12.

6. Fremtidige skader

Fremtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av kommunen. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden skal den erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om erstatningens størrelse henvises til skjønn, jf. pkt. 11.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom kommunen og grunneieren for så vidt gjelder årsaksforhold eller skadens omfang, avgjøres saken av felles oppnevnt fagkyndig person, eventuelt ved skjønn, jfr. pkt. 12.

7. Erverv av særlige rettigheter

Denne avtalen regulerer de generelle rettigheter, plikter og vilkår. Der hvor det er spesielle behov for å erverve grunn eller rettigheter ut over det denne avtalen omfatter skal det inngås særavtale med den enkelte grunneier.

8. Overdragelse av rettigheter

Ved endrede eier- og/eller driftsforhold for VA-anleggene vil ny eier eller driftsansvarlig foretak være bundet av denne avtalen. Skiptvet kommune forplikter seg til å transportere avtalen til ny eier/ansvarlig foretak, samtidig som grunneieren varsles om det nye eierforholdet.

9. Grunneierens avtalekontrakt

Skiptvet kommune skal kontaktes i alle spørsmål som gjelder arkeologisk undersøkelse og praktiseringen av denne avtalen.

10. Erstatning

Hageanlegg:

1. Før anlegget startes, skal det aktuelle hageanlegg befares, forholdene beskrives og fotograferes.
2. Det ytes erstatning for tap av beplanting, trær, portstolper, gjerder, ødelagte murer og lignende. Hagegrunnen skal istandsettes og tilsåes. Dersom kommunen ønsker det kan kommunen foreta istandsetting av hagen for egen regning.
3. For å ha kummer liggende betales en engangserstatning på kr 5 000,- pr. kum som ligger i dagen.
4. For andre arealer betales en engangsulempe for anleggsarbeidene på kr 3,- pr m² for berørt areal.
5. For plasseringen av pumpestasjonen på gnr. 6/7, utbetales det en engangssum på kr. 7000.

Satsene som er oppført i denne avtalen vil bli regulert hvert 5.år fra og med 01.01.2021. Konsumprisindeksen (KPI totalindeks) skal legges til grunn ved reguleringen av satsene.

Arealene beregnes på grunnlag av reelt anleggsbelte. Dersom partene ikke blir enige om utstrekningen av reelt anleggsbelte foretas oppmålingen av en nøytral instans / person. Kommunen er forøvrig erstatningsansvarlig for alle tap, uforutsette skader og ulemper, samt påregnelige skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som følge av anlegget og arbeider med dette.

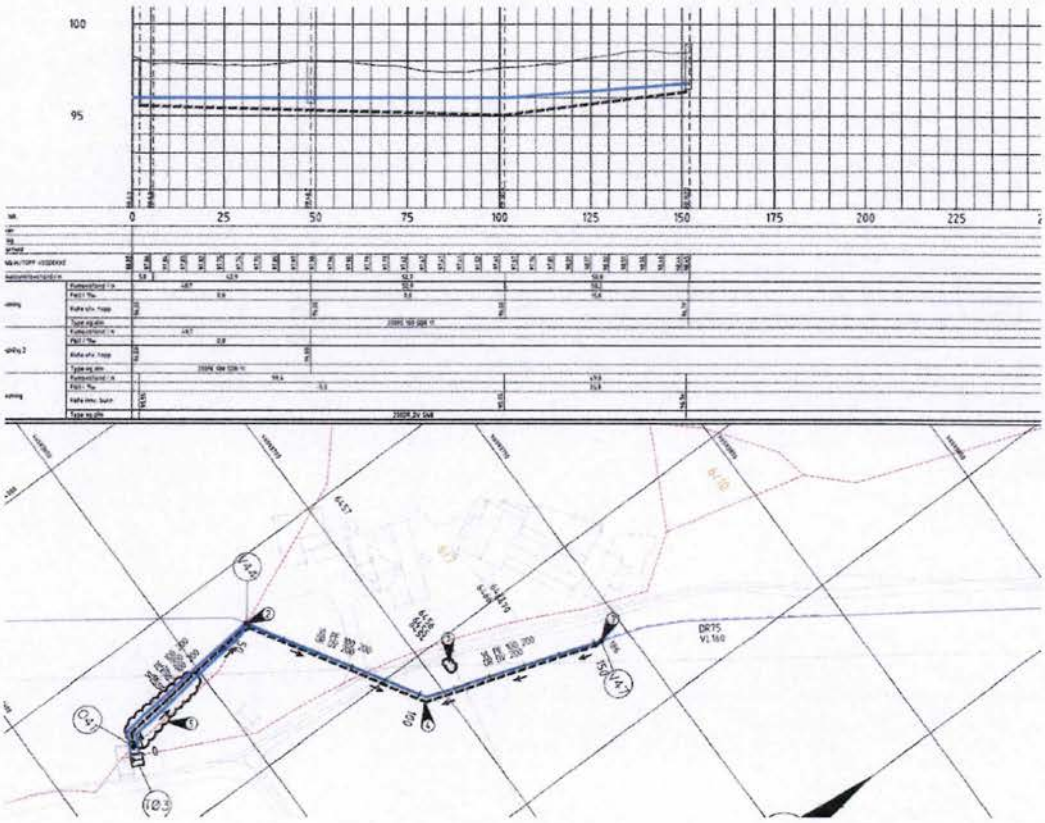
Erstatningskrav må rettes mot kommunen før grunneieren selv iverksetter utbedringsarbeider. Erstatningsoppgjør foretas så raskt som mulig, og senest 3 måneder etter anleggets ferdigstillelse. Erstatninger med beregnet ulempe for flere år (3 år), betales for alle år i en samlet utbetaling til grunneier. Erstatning for skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som

følge av framtidig tilsyn, vedlikehold og fornyelse av ledningsnettet, behandles i henhold til prinsippene i dette punktet.

11. Skjønn

Dersom partene ikke blir enige om en minnelig avtale for så vidt gjelder punktene 3, 6 og 7 avgjøres tvisten ved avtaleskjønn etter skjønnslovens regler. Kommunen bærer i så fall alle utgifter som er forbundet med underskjønnet. Omkostningene som er forbundet med eventuelt overskjønn avgjøres av overskjønnet i henhold til skjønnslovens regler.

12. Kart over området



13. Undertegning Tinglysing m.v.

Denne avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer hvorav partene beholder ett hver. Bekreftet kopi av avtalen sendes Statens kartverk for tinglysing.

Denne avtalen gjelder tinglyses som heftelse på eiendommen,

gnr: 6 bnr: 7 i Skiptvet kommune.

Skiptvet kommune betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysing.

Sted og dato: Skiptvet 9/4-2021

Grunneier

Anne-Grethe Larsen
Skiptvet kommune

Thorsteinn Thorarinsson
Grunneier

ORDFØRER SKIPTVET KOMMUNE

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.
0127 Skiptvet kommune	Målebrev nr. 0030-2000
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

TINGLYST 7 NOV 2000 SARPSBORG BYRETT DAGBOKNR.: 10394

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	6	7	
	Bruksnavn / adresse: Vestberg		
Areal	7074,9 m²		

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.10.2000
Rekvirent	Erik og Else Gro Gøranson
Bestyrer	Knut Bjørnstad
Forretning	Korrigering av målebrev J.nr 12/87, gnr 6 bnr 7.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skiptvet	31.10.2000	Skiptvet kommune Næring og teknisk	Knut Bjørnstad

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 10394 Tinglyst: 07.11.2000 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
6	7	

Representasjonspunkt
X 163017,21 Y 26723,13

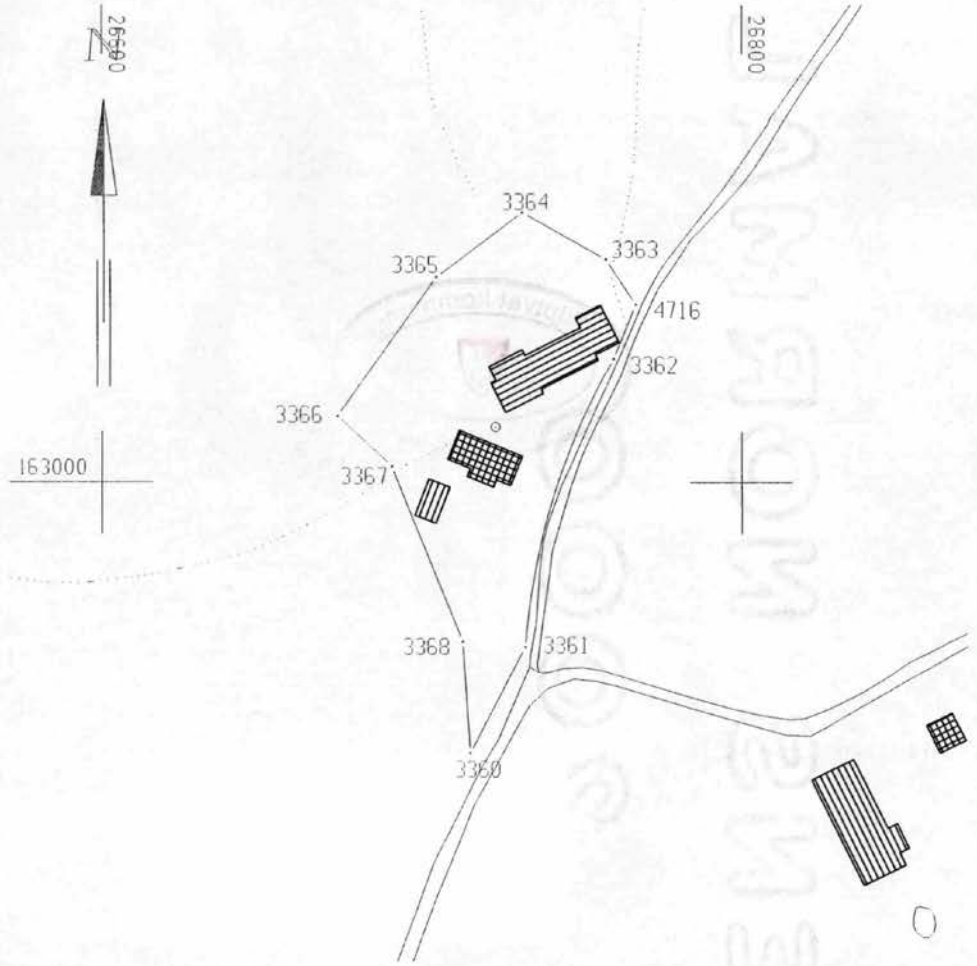
Kartblad: NGO III CS034-1-02
X Landsnett

Målestokk: 1 : 2000
Areal: 7074,9 m^2

J.nr.

Målebrev nr.: 0030-2000

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
3361	162948,40	26732,43	95,15	210,00	Grm
3362	163038,54	26760,25	18,37		U
4716	163055,56	26767,17	17,10		Grm
3363	163069,84	26757,78	30,10		Jern
3364	163084,42	26731,45	33,60		U
3365	163064,26	26704,57	53,46		U
3366	163020,66	26673,63	23,03		Grm
3367	163005,02	26690,54	59,20		U
3368	162950,14	26712,74	35,42		Grm
3360	162914,79	26715,01	37,86		Grm



Retur. ifflg brev: Skiptvet kommune
1866 Skiptvet.

Myrmay

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

1. VEGRETT FELLESVEG-

Eier av gnr. 3, bnr. 2 – Johnny Fuglestad, eier av gnr. 3, bnr. 3 – Svein Simon Fuglestad, eier av gnr. 4, bnr. 4 – Knut Lystvet, eier av gnr. 4, bnr. 13 –Jan Fredrik Bjørnå, eiere av gnr. 4, bnr. 32 og 34 – Jorunn Hindbjørgmoe Bjørnå og Jan Fredrik Bjørnå, eier av gnr. 6, bnr. 1 og 4 – Jan Erik Moseby, eier av gnr. 6, bnr. 2 – Terje Støten, eier av gnr. 6, bnr. 3 og 9 – Dagfinn Haraldstad, eier av gnr. 6, bnr. 7 – Chagma A/S, eier av gnr. 6, bnr. 8 – Egil Hansen, tillater at eier/framtidig eier av gnr. 3, bnr. 5, får veirett på fellesvei fram til Stuputveien.
Undertegnede, eier av gnr. 3, bnr. 5 Johnny Fuglestad forplikter meg/senere eiere, å vedlikeholde fellesveien, på lik linje med øvrige oppsittere.

Skiptvet den 12/11-07

Johnny Fuglestad
Personnummer: 251165[redacted]
Eier av 3/2
Johnny Fuglestad

Svein Simon Fuglestad
Personnummer:250146[redacted]
Eier av 3/3
S. Fuglestad

Knut Lystvet
Personnummer:030259[redacted]
Eier av 4/4
Knut Lystvet

Jan Fredrik Bjørnå
Personnummer: 250843[redacted]
Eier av 4/13 og 4/32 og 4/34
Jan Fredrik Bjørnå

Jorunn Hindbjørgmoe Bjørnå
Personnummer:220144[redacted]
Eier av 4/32 og 4/34
Jorunn H. Bjørnå

Jan Erik Moseby
Personnummer:090346[redacted]
Eier av 6/1 og 6/4
Jan Erik Moseby.

Terje Støten
Personnummer: 300747[redacted]
Eier av 6/2
Terje Støten

Dagfinn Haraldstad
Personnummer:160145[redacted]
Eier av 6/3 og 6/9
D. Haraldstad

For Chagma A/S, Gro Udby
Personnummer:180159[redacted]
Eier av 6/7
Gro Udby
Thorstein Thorsen
241053 [redacted]

Egil Hansen
Personnummer:140739[redacted]
Eier av 6/8
Egil Hansen

Skiptvet den 12/11-07

Johnny Fuglestad
Personnummer: 251165[redacted]
Eier av 3/5.
Johnny Fuglestad

Doknr: 162445 Tinglyst: 25.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. VEGRETT, LEDNINGER-

Eiere og event fremtidige eiere av 3/2, 3/3 og 3/5 gir hverandre vegrett på privat veg.
Utgifter til vegvedlikehold fordeles 60% på 3/2 og 20% på 3/3 og 20% på 3/5.
Event. utgifter til snørydding fordeles 40% på 3/2 og 30% på 3/3 og 30% på 3/5.
Eier av 3/2 gis tillatelse til å kjøre over eiendommen 3/5 for å komme til skog.

Eier og event fremtidige eiere av 3/2 tillater at det legges vann,- avløp,- strøm,- og telefon ledning og at de kan vedlikeholdes på 3/2 til 3/3 og 3/5 og forplikter seg å innrette seg slik at vedlikehold av disse ledninger ikke unødig blir vanskeliggjort eller hindret.
Eier og event fremtidige eiere av 3/3 tillater at det legges vann,- avløp,- strøm,- og telefon ledning og at de kan vedlikeholdes på 3/3 til 3/5 og forplikter seg å innrette seg slik at vedlikehold av disse ledninger ikke unødig blir vanskeliggjort eller hindret.
Dersom eiendommene blir påført skade ved vedlikehold ledninger vil eiere og event fremtidige eiere av 3/3 og 3/5 være forpliktet til å yte full kompensasjon.

Skiptvet den 12/11 -07

Johnny Fuglestad	Svein Simon Fuglestad	Johnny Fuglestad
Personnummer: 251165[redacted]	Personnummer:250146[redacted]	Personnummer: 251165[redacted]
Eier av 3/2	Eier av 3/3	Eier av 3/5
Johnny Fuglestad	S. Fuglestad.	Johnny Fuglestad.

Adresse **Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301490**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6428452**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **306,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **288,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 761 kWh**

Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0117/25
Adresse: Nordre Liverudvei 45, 1816 SKIPTVET, gnr. 6, bnr. 7 i Skiptvet kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro
Tlf: 986 44 988
Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.06.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/