

Tilstandsrapport

📍 Stensboddvingen 23, 2150 ÅRNES

📖 NES kommune

gnr. 179, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 01.06.2025

Oppdragsnr.: 12699-2049

Referansenummer: UH1406

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref:



HARALDSEN
TAKSERING



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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befarings av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. - Alle utvendige lister, stolper og vinduskarmer er malt. Terrasse og veranda er også malt, samt inngangspartiet og utvendige betongvegger. Utført i 2023.

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Luke i knevegger. Loftsrom er ikke kontrollert utover visuelt fra luke da loftet ikke har gangbart gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. To vinduer fra 2018.

Inngangsdør med glassfelt.

Balkongdører med glass hvor døren til balkong fra soverom nylig har fått reparert en råteskadet panel (2025).

Terrasse med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Oppmålt til cirka 30m².

Stolpene til terrassen er reparert og forsterket for økt stabilitet og holdbarhet.

År 2023. Nawa AS. Opplyst av selger.

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom loft/2. etg. Cirka 3m²

Inngangsparti cirka 8m².

Platting på mark utenfor hybel, cirka 12m².

Utvendig trapp av treverk fra 2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oppussing av hele første og andre etasje, inkludert nye innvendige vegger, tak og isolasjon 2024. Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Vegger er etterisolert innvendig i 1. etasje. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Himling i 1. etasje er isolert i nyere tid.

Kontroll utført: Stue 10mm og entré 12mm. Soverom og stue 2.etg 10mm. Noe knirk i overflate.

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

Boligen har elementpipe. Ildsted i stue 1. etasje samt stuen i underetasje.

Rom Under Terreng:

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ingen utslag etter fukt ved kontroll med fuktmåler. Ingen andre deler av grunnmuren er kontrollert. Generelt er vegger under grunn risikokonstruksjoner for fuktighet og må holdes under oppsyn for dette. Det opplyses fra tidligere om utbedring av innsig av fukt i kjellerbod i 2010.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2. ETASJE :

Teknisk info : Badet er rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Dokumentasjon: JA. Viken rør AS

Alder: 2022

Veggene har fliser. Taket er malt. Vindu i dusjsone dog er det montert glassdører som beskytter vinduet for fukt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til slukrist. 1:50 fall i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med mansjetter.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), badekar, veggmontert wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renoveret og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

BAD 1. ETASJE:

Teknisk info : Badet er rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Dokumentasjon: JA. Viken rør AS

Alder: 2023.

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med mansjetter.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), veggmontert wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Videre adkomst til bod med vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renover og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

BADEROM U. ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Byggeår.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til slukrist.
Det er plastsluk og opplysninger om tidligere vinylbelegg som tettesjikt. Gulvet er flislagt i nyere tid.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i Bod i u. etasje .

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023 med sorte glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, kjøøl/ fryseskap samt ventilator i platetopp. Waterguard og komfyrvakt 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Benkeplaten er av laminat samt kum og ett greps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr med platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Alder fra byggeår samt fornyinger 2022-2023 med nye våtrom 1 og 2. etg. Rørskap er plassert på badet. Stoppekran i underetasje.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke sees i u. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vindu. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanker i underetasje, to stykker på cirka 200 og 300 liter. 300L montert i 2022 . 200L fra 2004 ifølge merking.
Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme / folie. Bad har varmekabler. Alder fra 2020-2023.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Eget skap til hybel.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til

forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.
Drenering fra antatt byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker i begge gavlsider (endevegger). Det er montert rekkverk i 2025 etter krav.
Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.
Opplyses om fra tidligere : Stokkmaur utenfor bolig. Utbedret av Nemi Forsikring i 2016.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Hybel: Stemmer med original.

1. etasje: Fjernet soverom og åpnet til kjøkken.
2. etasje: Forminsket bad, utvidet bod.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruke endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt

-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning

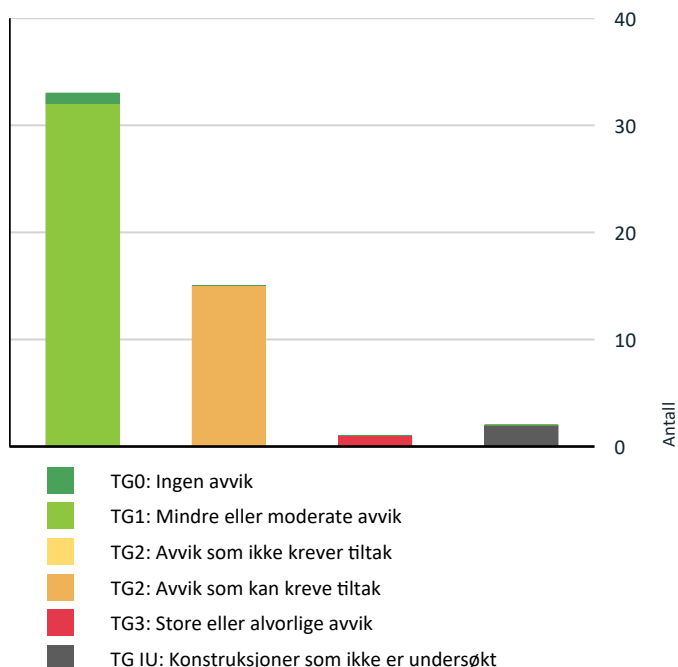
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

-Endring i bærende konstruksjoner.

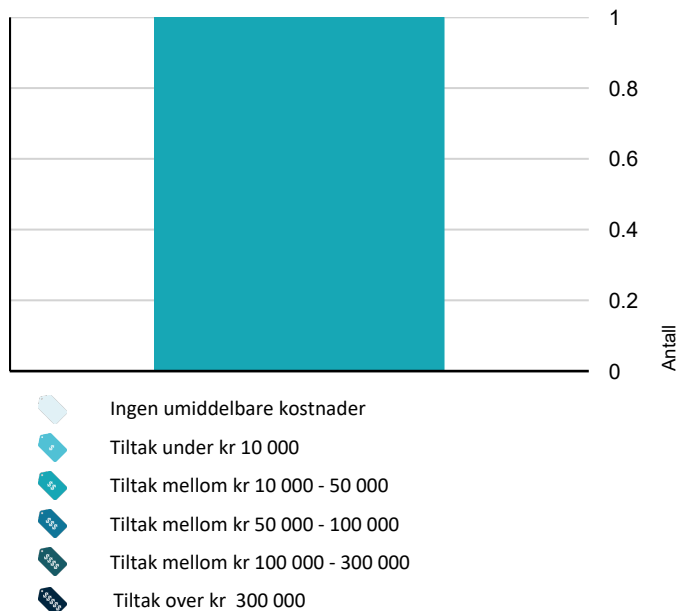
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22. Tilleggsdel / frittliggende bygninger er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Referansepunkt byggeår. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Spesielt loft er lite undersøkt da det ikke har gangbart gulv, det krypes ikke inn på mindre loft uten gulvplater eller lignende. Det samme gjelder yttertak / tekking, ikke beveget seg ut på tak grunnet bratthetsgrad og fare for fall. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje/ loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer med noe slitasje etter alder. Utvendige gerikter går ned på vannbrett, bør økes avstand stedvis. Påvist fukt i vindu på soverom i 2. etasje.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater med normal slitasje etter alder. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

! **Innvendig > Overflater underetasje** [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG2 grunnet slitt gulv / overflate i hybel.

! **Innvendig > Gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses om god funksjon på pipen.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Alder og mindre skjevhet. Det settes TG2.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Det settes TG2 ved utsatte områder etter NVE kart og flatt terreng rundt bolig. Vurdering etter dagens krav.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1999

Kommentar

Infoland.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. - Alle utvendige lister, stolper og vinduskarmer er malt. Terrasse og veranda er også malt, samt inngangspartiet og utvendige betongvegger. Utført i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Vindskier og gesimser i malt tre. Luke i knevegger. Loftsrom er ikke kontrollert utover visuelt fra luke da loftet ikke har gangbart gulv.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. To vinduer fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med noe slitasje etter alder. Utvendige gerikter går ned på vannbrett, bør økes avstand stedvis. Påvist fukt i vindu på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan forekomme behov for utskiftninger av gerikter mv i fremtiden. Forholdet ansees som normalt vedlikeholdt i en eldre bolig.

TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt.

Balkongdører med glass hvor døren til balkong fra soverom nylig har fått reparert en råteskadet panel (2025).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen i 1. etasje.

Oppmålt til cirka 30m².

Stolpene til terrassen er reparert og forsterket for økt stabilitet og holdbarhet.

År 2023. Nawa AS. Opplyst av selger.

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom loft/2. etg.

Cirka 3m²

Inngangsparti cirka 8m².

Platting på mark utenfor hybel, cirka 12m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater med normal slitasje etter alder. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Det anbefales beslag mot vegg.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av treverk fra 2023.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Oppussing av hele første og andre etasje, inkludert nye innvendige vegger, tak og isolasjon 2024. Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Vegger er etterisolert innvendig i 1. etasje. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Overflater underetasje

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte / flater og plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG2 grunnet slitt gulv / overflate i hybel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Himling i 1. etasje er isolert i nyere tid.

Kontroll utført: Stue 10mm og entré 12mm. Soverom og stue 2.etg 10mm. Noe knirk i overflate.

TG 2 Gulv mot grunn

Stue hybel avdekket cirka 25mm skjevhet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted i stue 1. etasje samt stuen i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om god funksjon på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe fra byggeår, tg2 grunnet alder. Ikke funksjonstestet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng:

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ingen utslag etter fukt ved kontroll med fuktmåler. Ingen andre deler av grunnmuren er kontrollert. Generelt er vegger under grunn risikokonstruksjoner for fuktighet og må holdes under oppsyn for dette. Det opplyses fra tidligere om utbedring av innsig av fukt i kjellerbod i 2010.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Trappen fungerer til sitt bruk. De nevnte forhold gjelder dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

2. ETASJE/ LOFT > BAD

Generell

BAD 2. ETASJE :

Teknisk info : Badet er rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Dokumentasjon: JA. Viken rør AS

Alder: 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE/ LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Vindu i dusjsone dog er det montert glassdører som beskytter vinduet for fukt.

2. ETASJE/ LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til slukrist. 1:50 fall i dusjsone.

2. ETASJE/ LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med mansjetter.



2. ETASJE/ LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), badekar, veggmontert wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

2. ETASJE/ LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE/ LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD 1. ETASJE:

Teknisk info : Badet er rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Dokumentasjon: JA. Viken rør AS

Alder: 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med mansjetter.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), veggmontert wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Videre adkomst til bod med vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renover og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

UNDERETASJE > BAD

Generell

BADEROM U. ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning. Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre direkte vannsøl på gulv og vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og opplysninger om tidligere vinylbelegg som tettesjikt. Gulvet er flislagt i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betrakning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i Bod i u. etasje .



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med sorte glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, kjøl/ fryseskap samt ventilator i platetopp. Waterguard og komfyrvakt 2025.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat samt kum og ett greps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr med platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren fungerer til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Alder fra byggeår samt fornyinger 2022-2023 med nye våtrom 1 og 2. etg. Rørskap er plassert på badetrom. Stoppekran i underetasje.



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke sees i u. etasje.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vindu. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker i underetasje, to stykker på cirka 200 og 300 liter. 300L montert i 2022 . 200L fra 2004 ifølge merking.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme / folie. Bad har varmekabler. Alder fra 2020-2023.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.
Eget skap til hybel.

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.
2022 Full utskiftning av elektrisk anlegg med installasjon av nye kursjer, varmekabler, varmefolie og nytt skap. Utført av: AE Elektro & VVS AS 2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

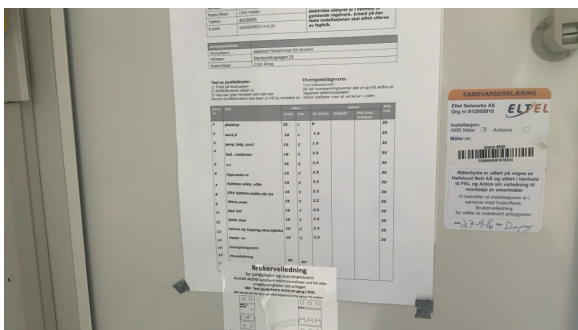
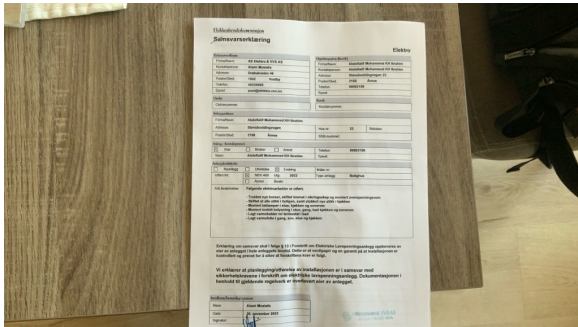
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

🟢 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

⚠ TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker i begge gavlsider (endevegger). Det er montert rekkverk i 2025 etter krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Alder og mindre skjevhet. Det settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon.



⚠ TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Opplyses om fra tidligere : Stokkmaur utenfor bolig. Utbedret av Nemi Forsikring i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Det settes TG2 ved utsatte områder etter NVE kart og flatt terreng rundt bolig. Vurdering etter dagens krav.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



KART FRA NVE

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

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

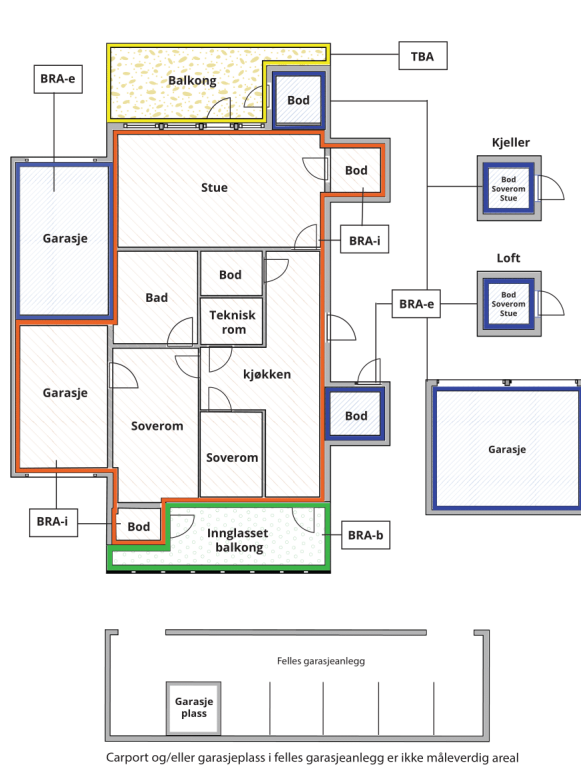
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje/ loft	58			58	3
1. Etasje	84			84	38
Underetasje	77			77	12
SUM	219				53
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje/ loft	Bad, Stue / gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod / skap		
1. Etasje	Entré / hall, Stue/kjøkken, Bad, Bod		
Underetasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom		

Kommentar

Takhøyde cirka 2,39M i 1.etg.
Takhøyde cirka 2,37M i 2, etg/loft.
Takhøyde i hybel cirka 2,42M

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Deler / hele takhøyden innehar en høyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det presiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Hybel: Stemmer med original.
1. etasje: Fjernet soverom og åpnet til kjøkken.
2. etasje: Forminsket bad, utvidet bod.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :

Å bruke endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller røykning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
- Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektro og rør samt diverse snekkerarbeider utført som egenarbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hvis balkongbrystningen eller underkanten av vinduet ligger mellom 5,0 m og 7,5 m over terreng, kan vinduet eller balkongen benyttes som rømningsvei hvis man sørger for tiltak som gir tilfredsstillende sikkerhet ved rømning, for eksempel fastmontert stige med ryggbøyler på veggen.

For å tilrettelegge for sikker rømning bør det monteres stige også når høyden er mindre enn 5,0 m.

Fastmontert stige som gir atkomst fra vindu og ned til terreng, må ha horisontal avstand på minst 2,0 m til vinduer i underliggende etasjer, eller den må være skjermet mot flammer og strålevarme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Marius Haraldsen	Takstingenør
	Abdellatif Mohammad Kh Ibrahim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	179	64		0	2541.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stensboddvegen 23

Hjemmelshaver

Ibrahim Abdellatif Mohammad Kh, Huglen Terese

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Parkering på tomt. Garasje i trekonstruksjoner, ikke vurdert på TG nivå.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse		Godkjenning fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UH1406>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202250075
Adresse	Stensboddvegen 23		
Postnr.	2150	Sted	ÅRNES
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 3 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring AS, DnB	Polise/avtalenr	32513416
Selger 1 Fornavn	Terese	Etternavn	Huglen
Selger 2 Fornavn	Abdellatif	Etternavn	M Kh Ibrahim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Viken Rør AS, AE Elektro & VVS AS, Nawa AS
Asker Bygg Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovering og oppussing:
Renovering av to bad.
Oppussing av hele første og andre etasje, inkludert nye innvendige vegger, tak og isolasjon.
Ny trapp ved inngangspartiet

Oppussing av bad i sokkeletasjen.
malet hele kjeller etasje (vegg og takk) år 2024
Stolpene til verandaen/terrassen er reparert og forsterket for økt stabilitet og holdbarhet.
Utført av: Nawa AS

Elektrisk anlegg:
Full utskiftning av elektrisk anlegg med installasjon av nye kurser, varmekabler, varmemefolie og nytt sikringskapp.
Utført av: AE Elektro & VVS AS

Vann- og avløpsanlegg:
Bytting av vannrørlegg, ny varmtvannsbereder (VVB) og installasjon av to nye sluk og ny Varmtvatn breder 300L.
Utført av: Viken Rør AS
Membran utført av Asker Bygg Entreprenør AS
År: 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Viken Rør AS, Nawa AS, Asker Bygg Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med oppussing, Installasjon av to ny sluk ,ny membran år 2022

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elektrisk anlegg, VVS/rør, og membran

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Jobb som utført er ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Viken Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med oppussing, bytting av vannrøranlegg, installert ny 300L VVB, og installasjon av to nye sluk. Utført av: Viken Rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Nawa AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alle utvendige lister, stolper og vinduskarmer er malt. Terrasse og veranda er også malt, samt inngangspartiet og utvendige betongvegger.
Ny trapp ved inngangspartiet
Stolpene til verandaen/terrassen er reparert og forsterket for økt stabilitet og holdbarhet.

År 2023

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AE Elektro & VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med oppussing. Full utskiftning av elektrisk anlegg med installasjon av nye kurser, varmekabler, varmemefolie og nytt skap. Utført av: AE Elektro & VVS AS 2022

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Arbeidet er utført av registrert installatør i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen er tilgjengelig ved forespørsel

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar men

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har lagt ut kabelrør, (ikke kabler) klart for installasjon av utvendig elektrisk anlegg og ladeanlegg."

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, hele sokkeletasjen er en godkjent utleiedel, med egen strømmåler, eget fordelingsvannskap, varmtvannsbereder og eget inngangsparti.

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen er påkostet og holder en høy standard. I 2023 ny kjøkken og ble det installert en ny peis i hovedetasjen, og det er lagt ny stein bak peisen som gir et pent og moderne uttrykk. I mai 2025 er det lagt ny benkeplate på kjøkkenøyen, noe som ytterligere forbedrer hjemmets funksjonalitet og stil.

Den store og romslige hagen med stort potensial til å bli en drømmehage. Hagen byr på mange muligheter for lek, avslapning og ulike hageprosjekter, med god plass til både aktivitet og ro. I tillegg finnes det flere bringebærbusker – perfekte for å kose seg med ferske bær rett fra busken.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 04/06/2025 19:39:09 (EES-versjon: 3)

Kommune Nes	Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3
--------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Fenstad Bygg A/S Pb. 6 2050 Jessheim	Tiltakshaver (navn, adresse) Turid Eid og Bjørn Hjelmerud Smedsboddingveien 2150 Årnes
---	---

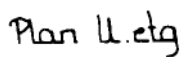
Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Boddung	179	64		

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art Nybygg, bolig med kjellerleilighet
Vedtatt fattet av Teknisk sjef
Vedtatt dato 1.4.98
Saksnr. 0155/98

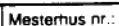
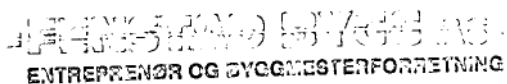
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:	
	☒ hele bygget	
	☐ følgende del av bygget:	
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	
	1. Tette rørgjennomføring i kjøkkenbenk	1.2.00
	2. Elastisk fugemasse under terskel i bad, 2. etg.	1.2.00
	3. Godkjent stigeletrinn for feier	1.2.00
	4. Snøfanger over trafikert område (inngang og balkong)	1.2.00
	5. Utvendig trapp med rekkverk	1.2.00
	Saksbehandler: Kai Aaserud	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☒ Nei		

Underskrift		
Sted Årnes	Dato 9/12-99	Stempel/underskrift Bente Fjell 2150 Årnes Avd.sjef, areal- og ressursforv.

Kopi sendt til		
Funksjon Ansvarshavende	Navn Fenstad Bygg A/S	Adresse Pb. 6, 2050 Jessheim
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



BYGNINGSSJEFEN I NES
2-50 ÅRNES



Byggherre:

Malestokk:

Arkitekt:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Mestarhus ikke medvirker i.

MESTERHUS BYGGEBSKRIVELSE

TYPEBETEGNELSE: **MH 1711 Nostalgi m/leilighet i u.etasje.**

1. BJELKELAG/GULV

- | | | |
|------|---|---|
| 1.30 | Hus med kjeller og hus med underetasje (etasjeskille) | Ullpapp, justerte 198 mm trebjelker, iflg. NBI's tabeller, 200 mm mineralull B39, 22 mm sponplater. (Himling se pkt. 5). Kfr.tegn. for kombinasjonsløsninger. |
| 1.40 | Etasjeskille mot innredet loft eller overetasje | Justerte trebjelker iflg. NBI's tabeller evt. takstolens undergurt, 200 mm mineralull B39, 22 mm golvplater. (Himling se pkt. 5.). |

2. YTTERVEGGER

- | | | |
|------|----------------------|--|
| 2.10 | Liggende kledning | 12 mm sponplater, 0,15 mm plastfolie, 36 x 148 mm bindingsverk, 150 mm mineralull A36, vindtette plater, 23 x 48 mm utlekting, 19 x 148 mm dobbeltfalset kledning. |
| 2.30 | Alternativ m / panel | Ikke medregnet |
| 2.50 | Knevegger | 12 mm sponplater, 0,15 mm plastfolie, 48 mm utlekting, 98 mm stender, 150 mm mineralull A 36, vindtetting. |
| 2.60 | Boligrom underetg. | På byggherrens ferdige Leca-mur utføres følgende:
12 mm. sponplater, 0,15 plastfolie, 36x68 mm bindingsverk og 70 mm mineralull A36. Oppretting er ikke medregnet. |
| 2.70 | Lettbetong, brannmur | Ikke medtatt. |

3. INNERVEGGER

- | | | |
|------|---|---|
| 3.10 | Lettvegger i boligrom | 12 mm sponplater på begge sider av 36 x 68 mm bindingsverk. (Alt vegg m/skyvedør 36 x 98 mm). 12 mm fuktbestandige sponplater i bad og vaskerom. |
| 3.20 | Lettvegger i kjeller/u.etg. tegnet i sort. | Som pkt. 3.10 |
| 3.30 | Bærevegger i tre. | 12 mm sponplate, Bindingsverk av 48 x 98 mm. Ellers som pkt. 3.10 |
| 3.40 | Skillevegger av tre mellom leiligheter. (lydvegg) | Utføres i.h.t. NBI-blad A 524.301:
12 mm sponplater + 13 mm gipsplater på begge sider av 2 stk. bindingsverk av 36 x 68 mm, adskilt fra grunnmurskrone til taktro med min 30 mm avstand. Isolert mellom boligrom 2x70 mm mineralull B39. |
| 3.50 | Alternativ m/panel | Ikke medregnet. |
| 3.60 | Isolasjon, delevegger | Bad, vaskerom, vf og boder. 70 mm mineralull B39 |

4. TAK

- | | | |
|------|---|--|
| 4.20 | Takkonstruksjon
Med loftsrom | Prefabrikkerte loftstakstoler, dimensjonert for tung tekking og 2,5 KN/m ² snølast på mark. |
| 4.70 | Tak med takstein forenklet undertak for lufting. Loftsrom | Undertak, 11 x 36 mm sløyfer, 30 x 48 mm lekter, betongtakstein. 50 mm luftespalte
Type Zanda Gotikk farge Sort |

5. HIMLING

- | | | |
|------|-----------------------------------|---|
| 5.10 | Vannrett/
boligetasje | 12 mm ferdigbehandlede takplater i hovedetasje, 0,15 mm plastfolie mot kaldt areal, 23 x 48 mm nedlekting, 200 mm mineralull B39. |
| 5.20 | Skrå/vannrett
loftetasje | 12 x 120 mm rustikkpanel Natur gran, 0,15 mm plastfolie, 23x48 mm nedlekting vannrett himling, 48 mm nedlekting i skråhimling, 200 mm mineralull B39. |
| 5.50 | Lydbjelkelag (mellom leiligheter) | 13 mm gipsplate + 12 mm folierte takplater på sekundærbjelkelag. |

6. VINDUER

- | | | |
|------|--------------------|---|
| 6.10 | Boligrom | Type Uldal glidehengslet.
Dyppimpregnert gran/furu med 2 lag energiglass og m/ventil |
| 6.20 | Boligrom, kjeller | Type Uldal glidehengslet.
Dyppimpregnert gran/furu med 2 lag energiglass og m/ventil |
| 6.30 | Sprosser | Sprosser leveres slik fasadetegning viser. |
| 6.40 | Belistning vinduer | Vinduer leveres med knekter og belistning. |

7. UTVENDIGE DØRER

- | | | |
|------|---|---|
| 7.20 | Hoveddør m/ glassfelt. | Malt utførelse, Hvit Solviken , vakumimpregnert furukarm
Ferdig innsatt klart 2 lags isolerglass. |
| 7.30 | Hoveddør m/glassfelt til leilighet i kjeller. | Malt utførelse, Hvit Solviken , vakumimpregnert furukarm
med innsatt 2 lags klart isolerglass. |
| 7.60 | Terasse/balkong | Type Uldal. Gran/furu med innsatt 2-lags energiglass. Karm i gran/furu. |

8. INNVENDIGE DØRER

- | | | |
|------|-------------------------------------|--|
| 8.10 | Innvendige dører | Profildører i hvit utførelse, alt. i furu fylling økonomi ubehandlet. Dørvidere i matt messing. Karm i gran. Dører til våtrom har luftespalte. |
| 8.20 | Sidefelt | Karm i gran / furu med klart glass |
| 8.30 | Skyvedør | Som øvrige dører, i.h.t. 8.1. |
| 8.40 | Kjellerdører i leilighet i u.etasje | Profildører i hvit utførelse, alt. i furu fylling økonomi ubehandlet. Dørvidere i matt messing. Karm i gran. Dører til våtrom har luftespalte |
| 8.50 | Badstudør | Ikke medtatt. |
| 8.60 | Inspeksjonsluke knevegg | Ikke medregnet. |
| 8.70 | Kjøleromsdør | Ikke medregnet. |

9. TRAPPER

- | | | |
|------|--------------------|--|
| 9.10 | Innvendige trapper | Hovedtrapper er av furu m/eik forkant Rekkverk og evt. returgelender er av furu, barnesikring. Åpne trinn. Leveres ubehandlet. |
| 9.40 | Lofsluke | Det monteres luke i vannrett himlig mot kaldt loft. |
| 9.60 | Utvendig trapp | Ikke medtatt. |

10. LISTVERK

- | | | |
|-------|----------|--|
| 10.10 | Listverk | Det leveres profilert listverk i 1. etasje:
Fotlist 15 x 70 mm nr. 212. Gerekt 15 x 70 mm nr. 109
Taklist 21 x 45 mm hulkilist.
I andre boligrom og boder leveres glatt listverk. Listverket har malingskvalitet. |
|-------|----------|--|

11. KJØKKEN OG GARDEROBE

- | | | |
|-------|--------------|---|
| 11.10 | Kjøkken | Leveres iflg. egen spesifikasjon med ferdigbehandlede fronter type Sigdal hvit Relieff . Skrog i standard farget utførelse. Benkebeslag i rustfritt stål. Ventilator er beregnet med avtrekk gjennom vegg. Benkeplater i høytrykkslaminat. |
| 11.20 | Garderobe | Leveres iflg. spesifikasjon ferdigbehandlet i hvit glatt. 1m combiskap pr. sengeplass. |
| 11.30 | Baderomsskap | Leveres etter avtale. |

12. BALKONG

- | | | |
|-------|---------------------------------|---|
| 12.10 | Støpte balkonger | Ikke medregnet. |
| 12.20 | Balkonger i tre, åpen utførelse | Balkongbjelker med 21 x 95 mm bord som gulv i trykkimpregnet utførelse. Evt. spesialutførelse iht. tegning. |
| 12.40 | Rekkverk | Stolper, kledning, impregnet toppbord, std. Mesterhus, se tegning. |

13. BADSTU/KJØLEROM

- | | | |
|-------|--------------------|--|
| 13.10 | Badstu A 527.201 | Ikke medtatt. (Nb! dersom medtatt husk å spesifisere ovner, benker utstyr, mm.) |
| 13.20 | Kjølerom A 527.101 | Ikke medtatt. (Nb! dersom medtatt husk å spesifisere aggregat, utstyr og hyller evt. kurver) |

14. VENTILASJON

- | | | |
|-------|--------------------------|--|
| 14.10 | Avtrekk, naturlig | Fra bad, wc, dusj og vaskerom i overetasjen monteres ventiler og kanaler over tak. (dimensjoneres iflg. byggeforskrifter kap. 47.) Kanalene isoleres på loft og føres til takhatt. |
| 14.20 | Avtrekk, mekanisk | Fra eventuelle våtrom i kjeller/underetasje er beregnet vifte i yttervegg. Viften leveres og monteres av Byggherren eller hans håndtverker. |
| 14.30 | Mekanisk avtrekk | Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut i yttervegg (husk evt. ventil fra tørketrommel eller ekstra ventiler i stue.) |
| 14.50 | Sentralstøvsugeranlegg | Ikke medregnet. |
| 14.60 | Varmegjennvinningsanlegg | Ikke medregnet. |

15. BLIKKENSLAGERARBEIDER

- | | | |
|-------|--|--|
| 15.10 | Takrenner | Takrenner m/forbordsbeslag og nedløpsrør monteres. Nedløpsrør avsluttes m/utkast over planert terreng. Ferdigbehandlet sort stål. |
| 15.20 | Beslag | Nødvendige beslag under og evt. over vinduer og utvendige dører i ferdigbehandlet sort stål. Kilrenner samt som avslutning mot balkong/terrasse i ferdigbehandlet sort stål. |
| 15.30 | Takhatt | Takhatt for ventilasjonskanaler og kloakkutlufting. i ferdigbehandlet sort stål. |
| 15.40 | Pipebeslag | Ikke medregnet. |
| 15.50 | Plattform. | Plattform ved pipefot dersom bakkant av pipea er høyere enn 120 cm. Dette er ikke medregnet i våre priser som std. Leveranse. |
| 15.60 | Stige/trinn/evt. utvendig stige for rømning. | Er ikke medtatt i våre leveranser. |

16. MUR OG BETONGARBEIDER

16.10 Mur / betong

Kan leveres på bestilling, jernbjelke, sølesko og fester m.v. i forbindelse med mur - og betongarbeider i kjeller / u. etg. / dekker, er ikke medtatt i våre priser.

16.20

17. RØRLEGGERARBEIDER

- 17.10 Ledningsanlegg
- Sanitæranlegget utføres av autorisert rørlegger etter gjeldende forskrifter. Anlegget komplett over laveste gulv. Av praktiske grunner bør bunnledninger med forgrening, oppstikk og utvendig anlegg utføres av samme rørlegger. Skjulte vannledninger legges som Rør i Rør system, åpent anlegg v/inntak og v/varmtvannsbereder legges av kobberør. Avløpsledninger legges av PVC-rør av godkjent type. Dersom de stedlige forhold tilsier det, eller myndighetene forlanger reduksjonsventil eller evt. ekstra lufteledning, blir dette å bekoste av byggherren. Det samme gjelder evt. krav om brannslange, vannmåler eller veggfeste for denne.
- 17.20 Utstyr:
- Alt sanitærutstyr leveres i samsvar med tegning, av anerkjent merke i hvit utførelse med forkrommet armatur **ettgreps**. **Stiplet utstyr på tegningen inngår ikke i leveransen.**
- Loftsetasje:**
- * Bad
- 1 stk. badekar m/frontpanel
 - 1 stk. blandebatteri m/hånddusj
 - 1 stk. servant
 - 1 stk. servantbatteri
 - 1 stk. klosett
 - 1 stk. batteri m/hånddusj og glidestang
 - 2 stk. sluk
- Hovedetasje:**
- * Kjøkken
- 1 stk. blandebatteri
 - Tilknytning til oppvaskbenk
- * Vaskerom
- 1 stk. skyllekar i stål
 - 1 stk. blandebatteri
 - 1 stk. sluk dersom trebjelkealag
 - Det leveres kaldtvannskran og avløp for vaskemaskin
- * WC
- 1 stk. 200 ltr. bereder i rustfri utførelse
 - 1 stk. klosett
 - 1 stk. servant
 - 1 stk. servantbatteri
- Underetasje/kjeller:**
- * Bad/vask
- 1 stk. servant.
 - 1 stk. servantbatteri.
 - 1 stk. klosett
 - 1 stk. batteri m/hånddusj og glidestang
 - 1 stk. sluk i betonggulv v/byggherren
 - Det leveres kaldtvannskran og avløp for vaskemaskin
 - 1 stk. 120 ltr. bereder i rustfri utførelse
- * Kjøkken
- 1 stk. blandebatteri
 - Tilknytning til oppvaskbenk
- Utvendig
- 1 stk. 1/2" slangekran v/vaskerom

18. ELEKTRIKERARBEIDER

18.10	El. anlegg	De elektriske installasjoner blir utført av autorisert. installatør etter gjeldende forskrifter FEB 91. Anlegget leveres som 3-faset og dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle boligrom. De elektriske installasjoner leveres som skjult anlegg i hovedetasjen og i 2. etg. I kjeller blir de elektriske installasjonene levert delvis som skjult og delvis som åpent anlegg. Eventuelt nødvendig kortslutningsvern er ikke medtatt i denne entreprise. Inntakskabel fram til tavle er ikke tatt med i denne leveransen.
18.20	Skap	Komplett sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern 3-50A, jordfeilbryter og måleranlegg.
18.30	Belysning	Ikke medregnet.
18.40	Varmekabel	Ikke medregnet.
18.50	Varmeovner	Ikke medregnet.
18.60	El.punkter	Elektriske punkter leveres i.h.t. nedenstående, og plasseres i samarbeid med elektrikerens. Som elektriske punkt regnes: * Tilkopling av jordingsanlegg: 2 pkt. * Sikringsskap: 2 pkt. * Lampepunkt inkl. bryterpunkt er: 1 pkt. * Stikkontakter. * Eventuell tilkopling av varmekabel og termostat: 2 pkt. Det er separate 16A kurser til henholdsvis oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel og vannvarmer. Til komfyr legges 25A kurs.
18.70	Ringeanlegg	Komplett med transformator plassert i el.sentral og to-toning klokke og ringeknapp: 2 pkt.
18.80	Telefon	Rør og bokser blir levert.
18.90	Antenne	Rør og bokser blir levert.
18.100	Sum pkt 18.60 +18.70, 18.80 og 18.90	Totalt antall punkter : 62/30 stk.

19. MALERARBEIDE.

19.10 Maler og tapetsering Ikke medregnet.

20. GULVBELEGG.

20.10 Gulvbelegg Ikke medregnet.

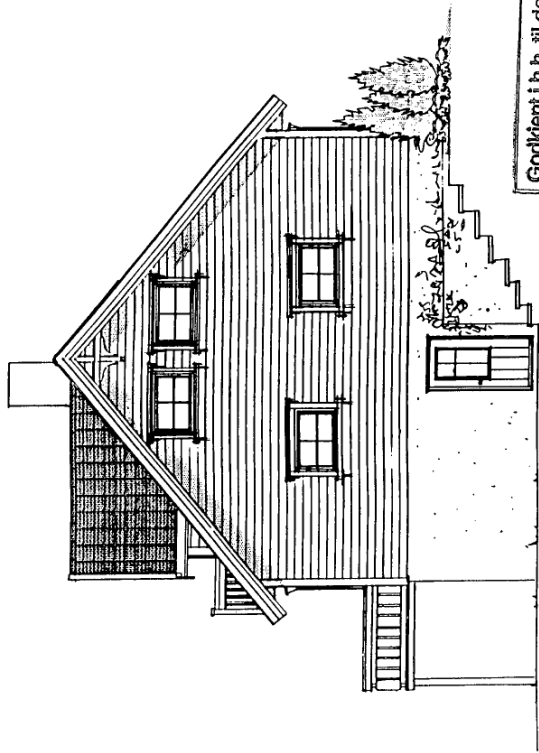
21. FORSIKRING, MV.

21.10 Byggeforsikring Forsikringen omfatter i. h. t. forsikringsbevis: 1. kombinert byggeforsikring i byggetiden.

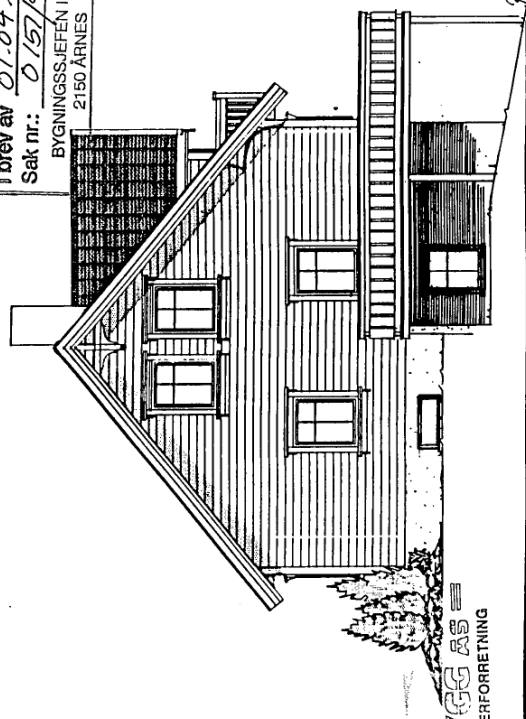
22. DIVERSE

22.10 Brannslukning 2 stk. Pulverapparat 6 kg. ABE

22.20 Brannvarsling Røykvarslere antall: 3 Stk.



Godkjent i h.h. til delegert
myndighet
i brev av 01.04.98
Sak nr.: 0157/98
BYGNINGSSJEFEN I NES
2150 ÅRNES



RENTSTAD BYGG AS

REV. 23.10.97
Rev 29/8-97 AB

BYGGHERRER TUREID OG BJØRØN HØDELLELAND		01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hybel
Fasader 1:100	BRA	143.3 m ²	84.9 m ²	58.4 m ²	81.1 m ²
TEGNET: 08.03.97	SIST REV: BA	119.9 m ²	84.9 m ²	35.0 m ²	40.5 m ²
ARKITEKT: Kjell Reianes	BYA	91.6 m ²			

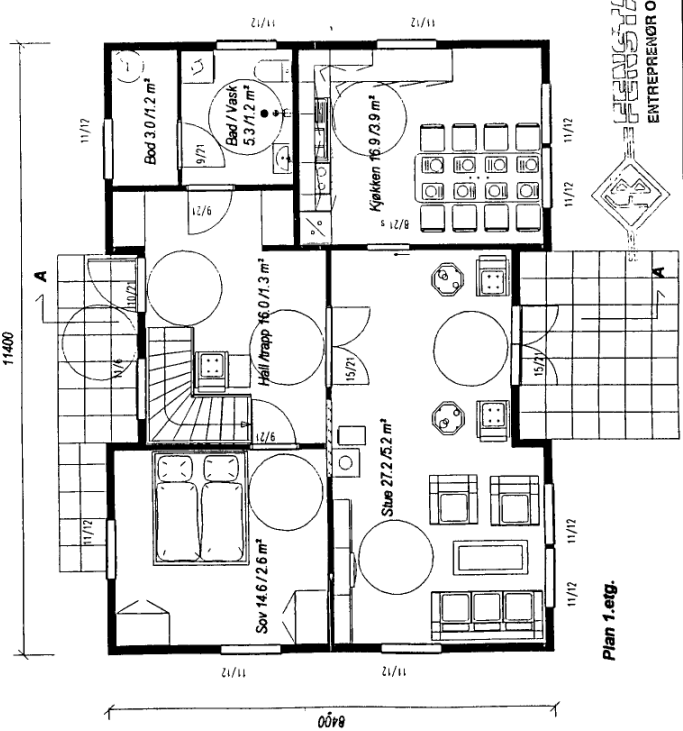
MH 1711B m² l. etg.

Tegnet med MCT 10 av bygherre Søren Fosgaard, Turskøien 9, 3370 Viggemose. Tel. 32789840

Teacnet med MC7 10 av byggmester Stein Enstad, Turbølven 9, 3370 Vikersund Tel. 32789840

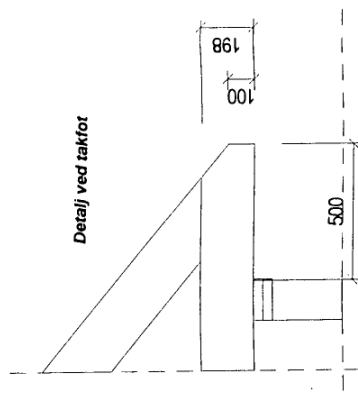
STREET

Snitt A-A

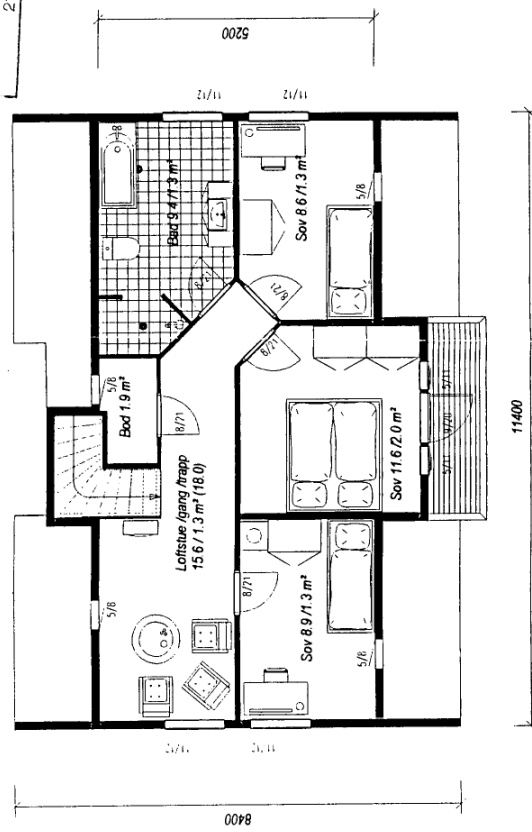


Plan 1.etg.

FENSTAD BYGG AS
ENTREPRENØR OG BYGGMESTERFORRETNING



Detalji ved takfor



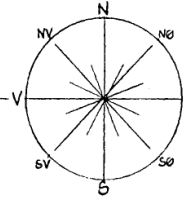
Plan 2.etg

Godkjennt i h. h. til delegert myndighet
 : brev av 01.04.98
 Sak nr.: 0157/98
 BYGNINGSSJEFFEN I NES
 2150 ÅRNES

BYGGHERRE: TUBID ELD, BØRGADE 10	Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hylbel
Plantegninger og skitt 1:100 TEGNET: 08.03.97	BRA 143,3 m2		84,9 m2	58,4 m2	
ARKITEKT: Revident av Kjøll Reianes	BA 119,9 m2		84,9 m2	35,0 m2	
ARKITEKT: Revident av Kjøll Reianes	BYA 91,6 m2				

Tegnel med M27.10 av byggmester Stein Frisrud, Turflekken 9, 3370 Viersund Tel. 32786940

MH 1711 A1



Evja

Toppenhaugen

Bodling
179-2

Evja

Kong kapell

Riksvet 175
Kongsvinger banen

Pungehus

BELEGGE

ARVES 179/2

Sparring

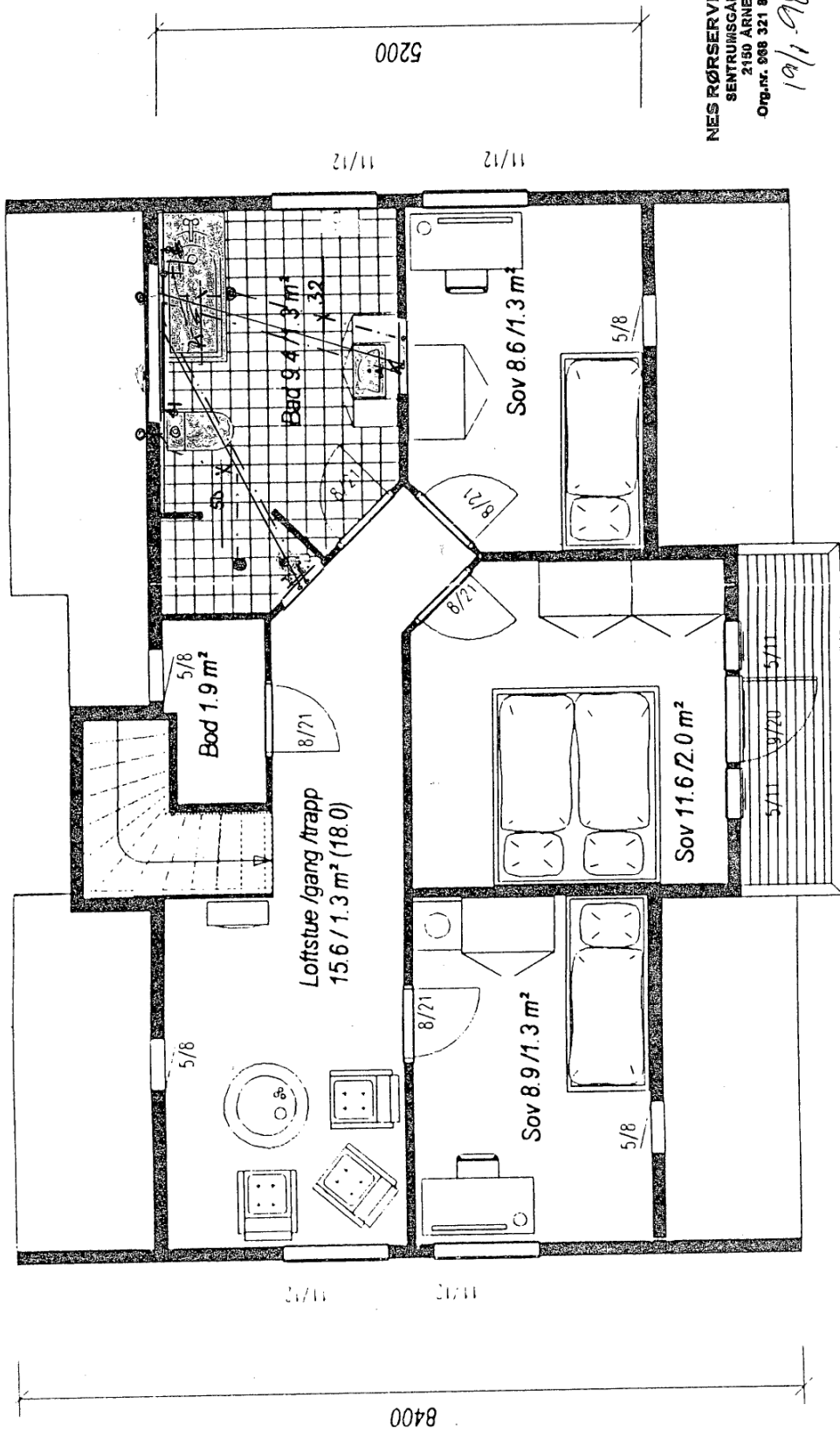
NES RØRSERVICE A/S
SENTRUMSGÅRDEN
2100 ÅRNES
078 82 999 321 611 MVA

Hjelmerud

TUBID EID OG BODEN HJELMERUD
29/12-97 4W.



STATENS KARTVERK



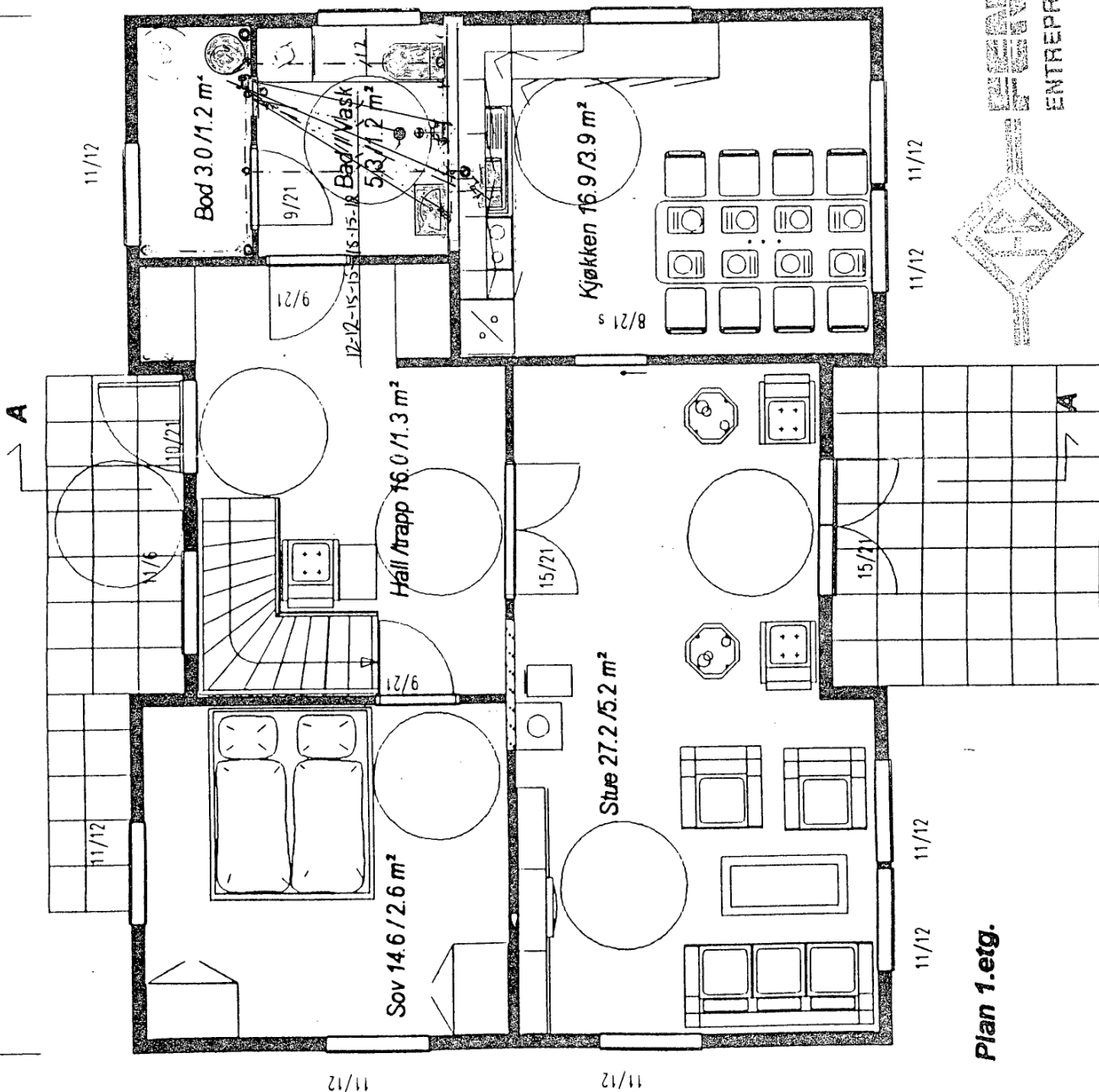
NES RØRSERVICE A/S
 SENTRUMSGARDEN
 2150 ÅRNES
 Org.nr. 988 321 811 MVA
 19/1.98 dy

Hjelmerud

BYGGERE: TUEID EID, BØRKHJÆLLELAND	Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hybel
Plantegninger og snitt 1:100	143,3 m2	84,9 m2	58,4 m2	35,0 m2	

Snitt A-A

11400

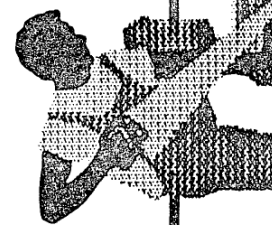


NES RØRSERVICE A/S
SENTRUMSGARDEN
2150 ARNES
Øst. nr. 088 321 811 NVA

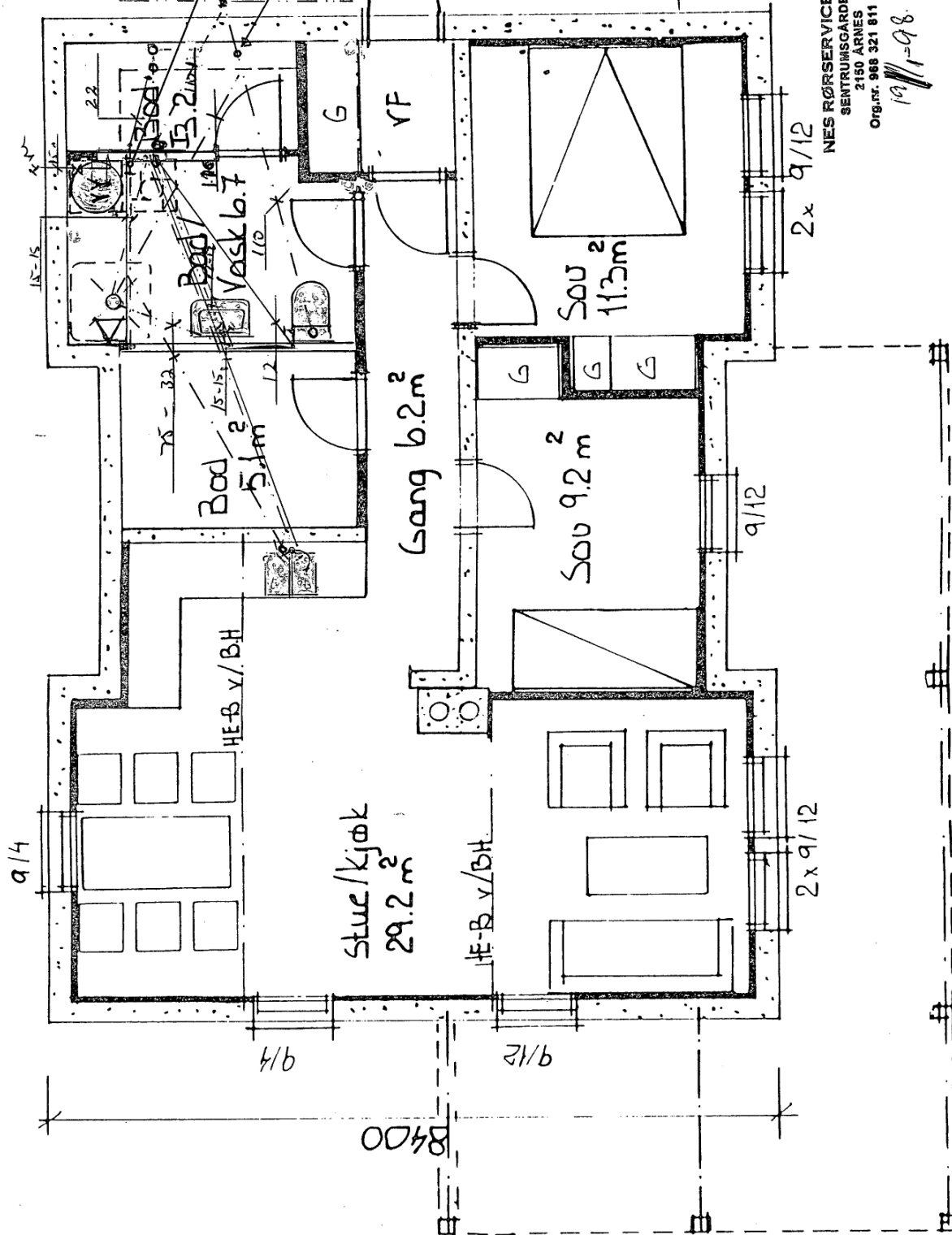
19/1-98. *[Signature]*

Plan 1.etg.

ENTREPRENØR OG BYGGMESTERFORRETNING



11 400

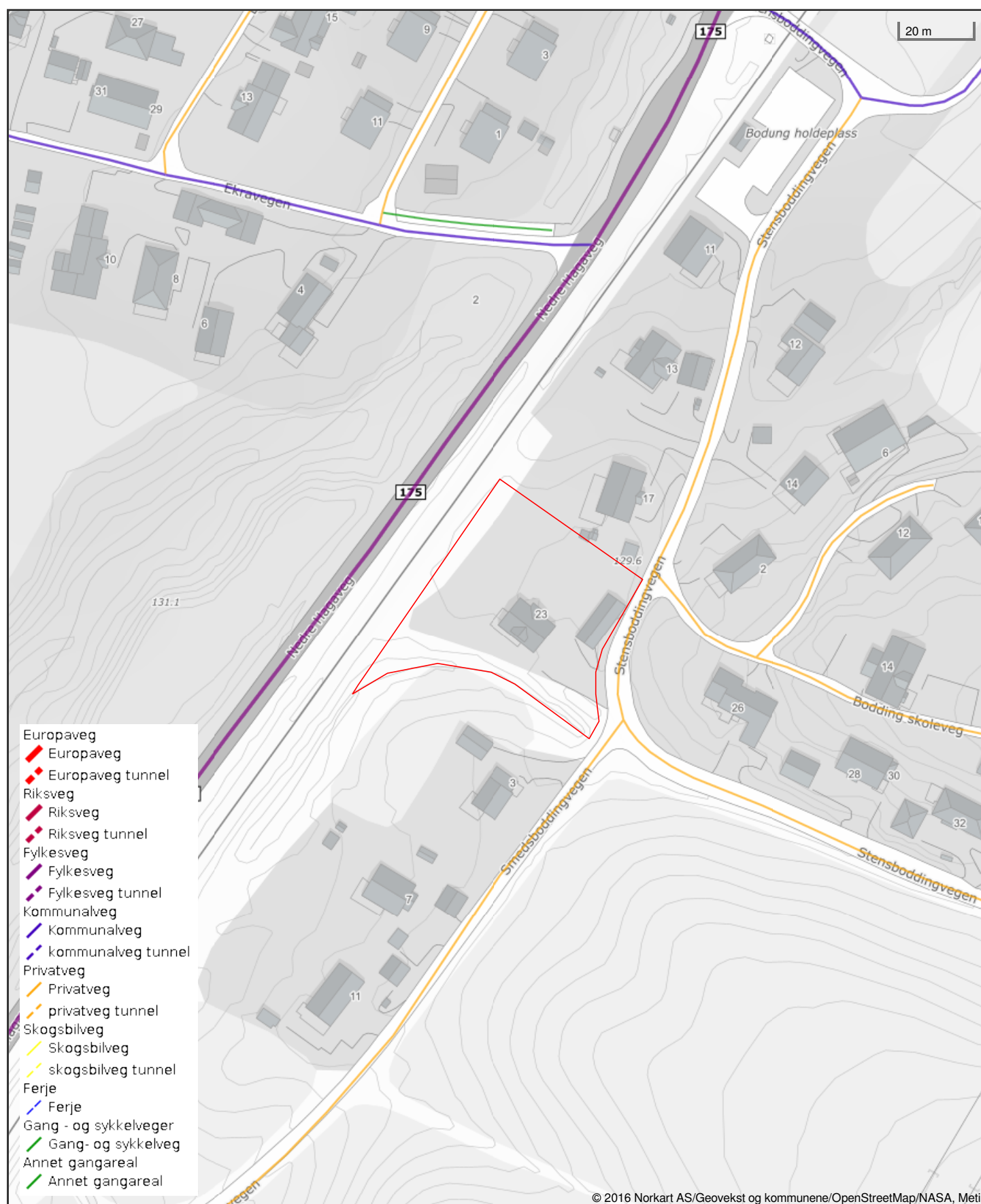


NES RØRSERVICE A/S
SENTRUMSGÅRDEN
2150 ARNES
Org.nr. 968 321 811 MVA
19/11-98. R57

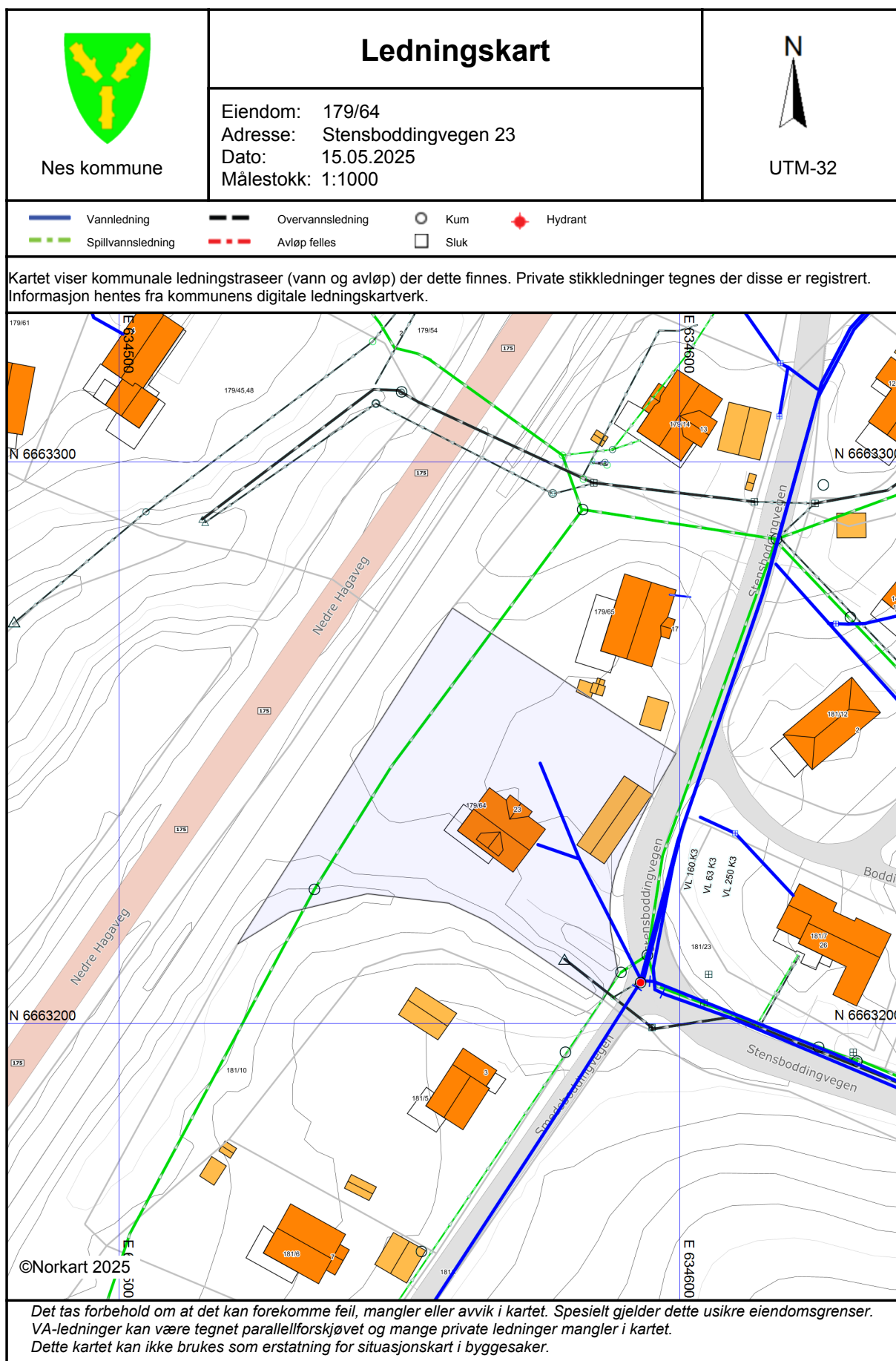
Plan U. etg



Vegstatuskart for eiendom 3228 - 179/64//



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.





Nes kommune

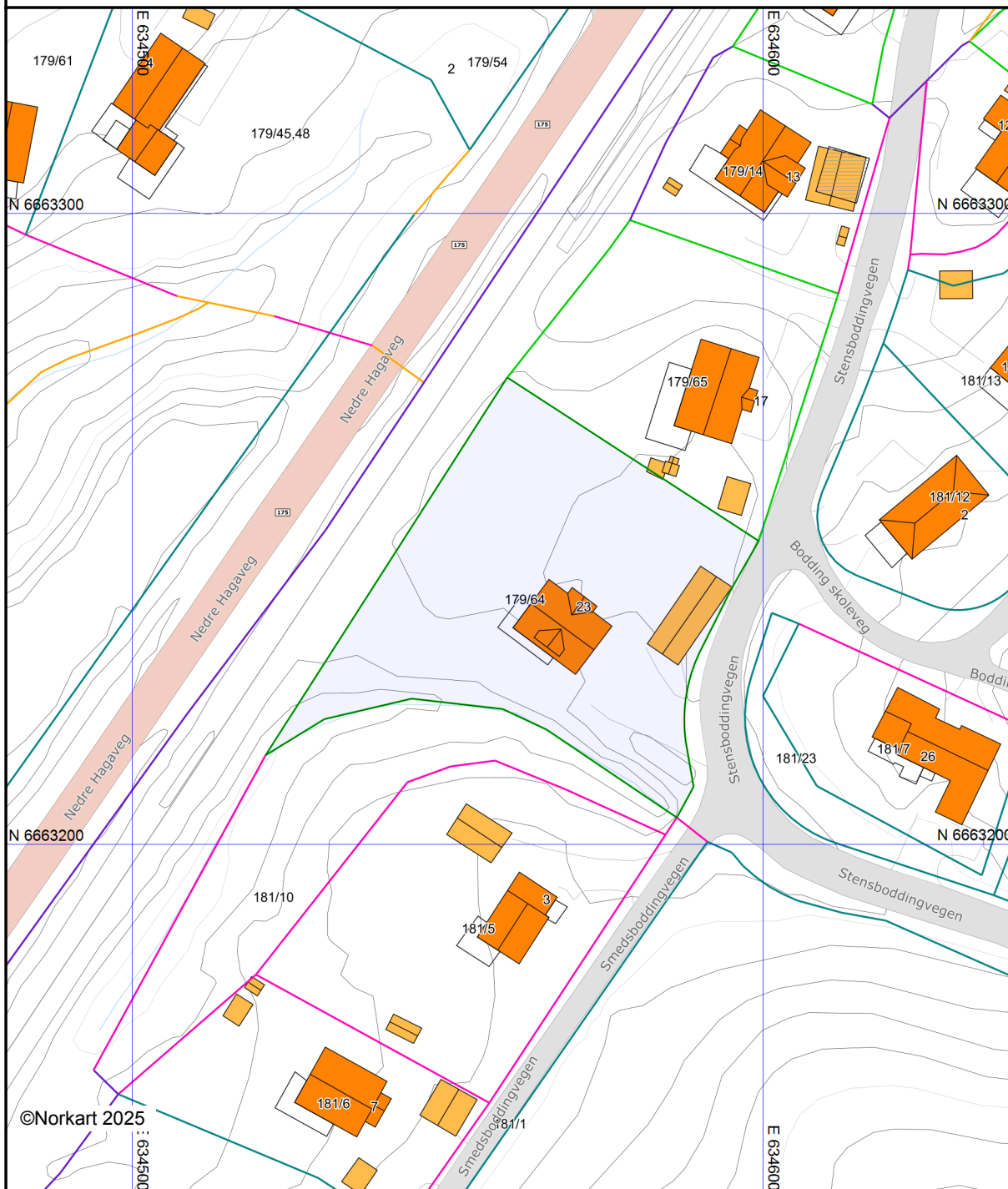
Grunnkart

Eiendom: 179/64
Adresse: Stensboddvingen 23
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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

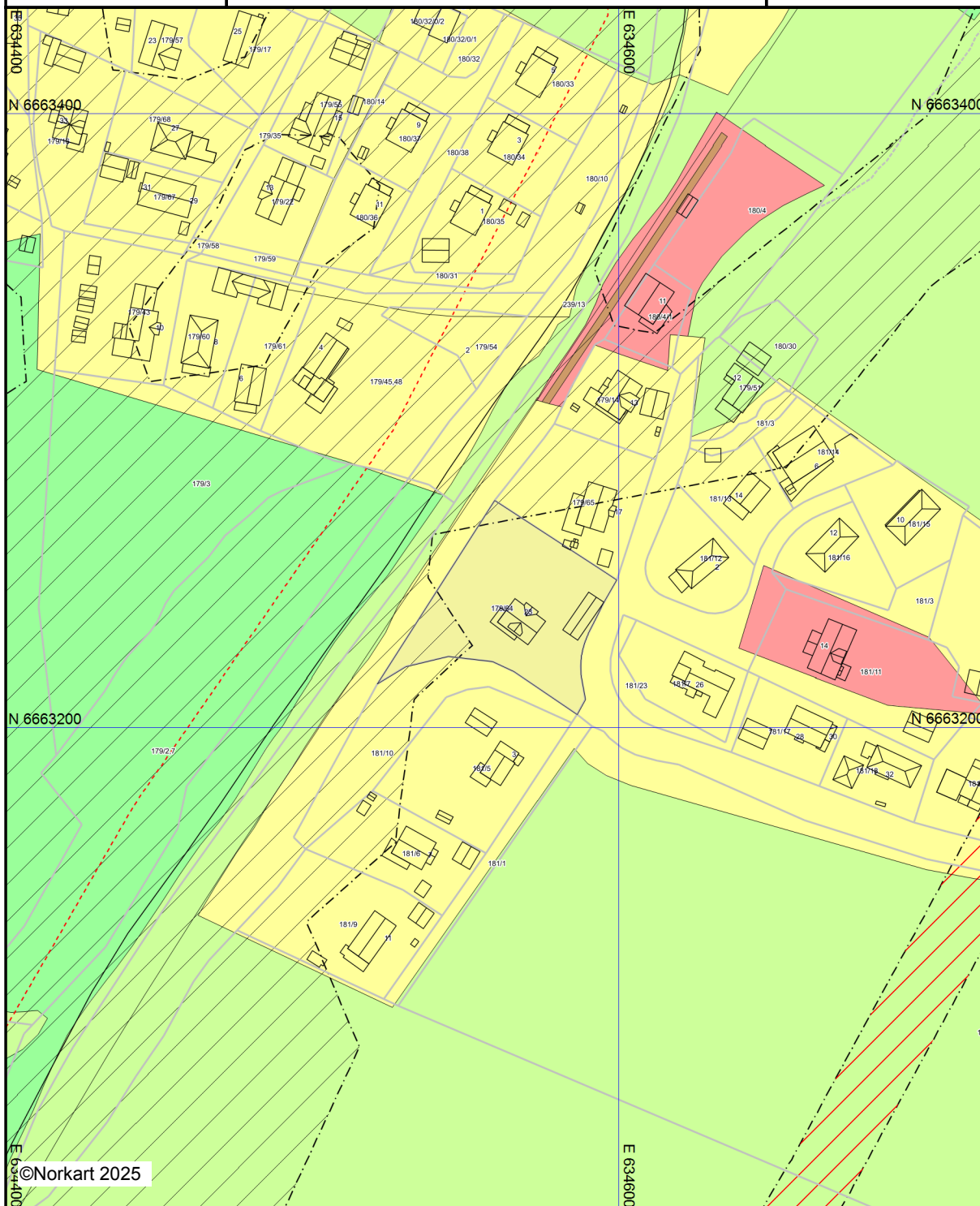


Kommuneplankart

Eiendom: 179/64
Adresse: Stensboddingsvegen 23
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



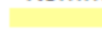
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

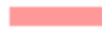
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

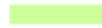
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-.

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Jernbane - nåværende



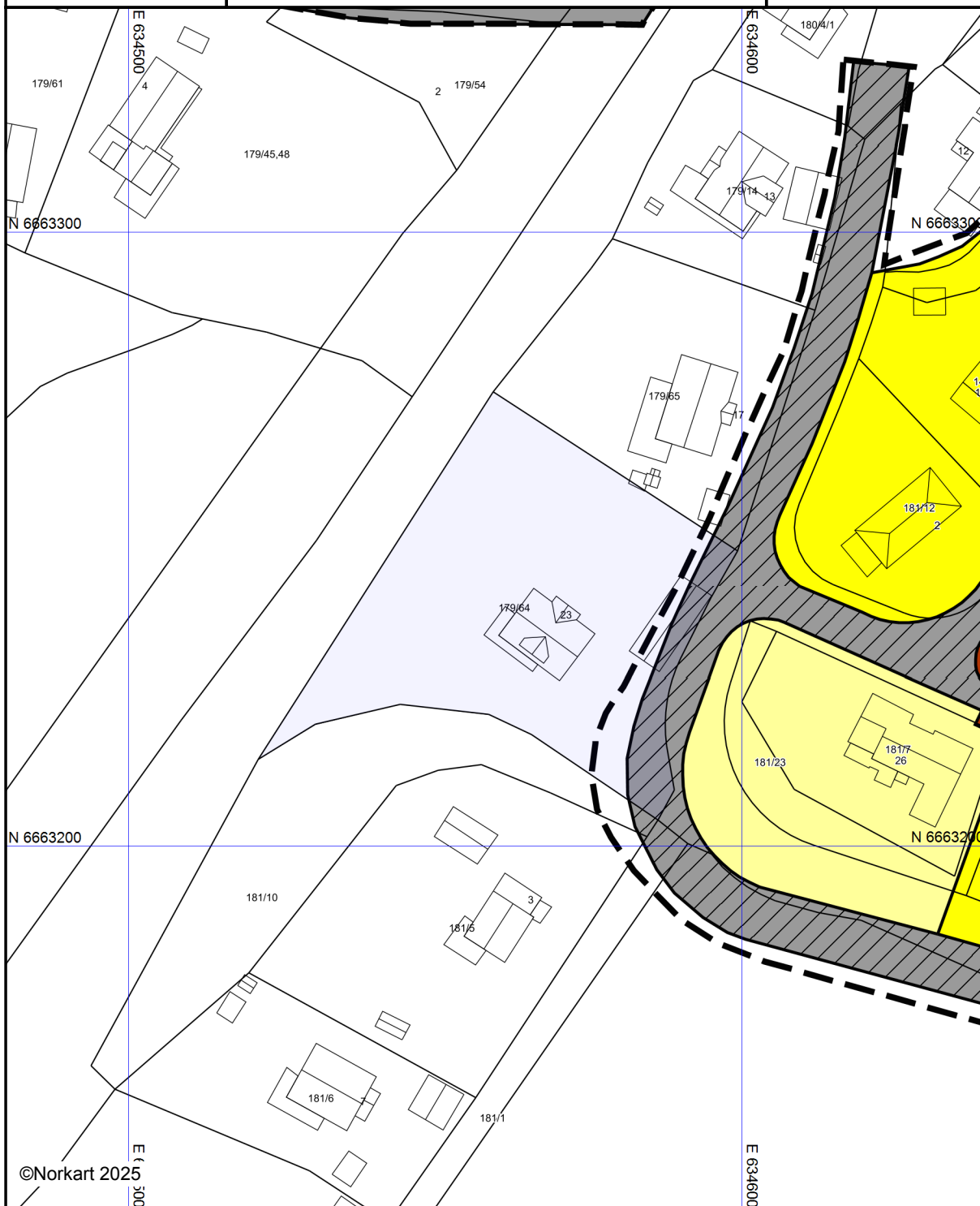
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 179/64
Adresse: Stensboddvingen 23
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025
1:1000

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.v.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

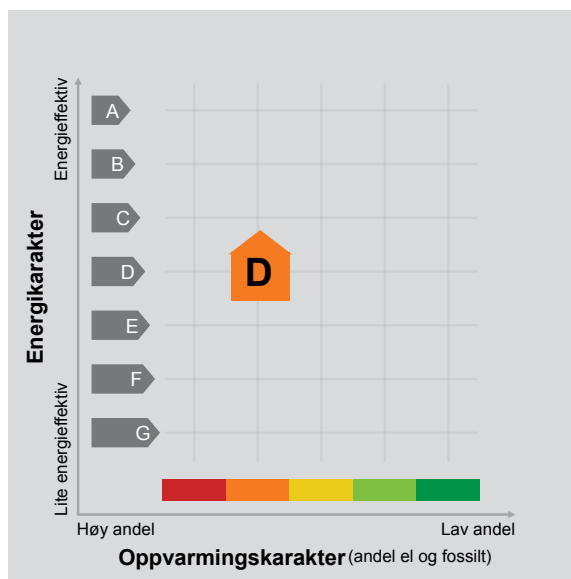
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense

ENERGIATTEST



Adresse	Stensboddvegen 23
Postnummer	2150
Sted	ARNES
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13818584
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124346
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 098 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 657 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	333 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1999
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 222
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 8: 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. Monter 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Nabolagsprofil

Stensboddvingen 23

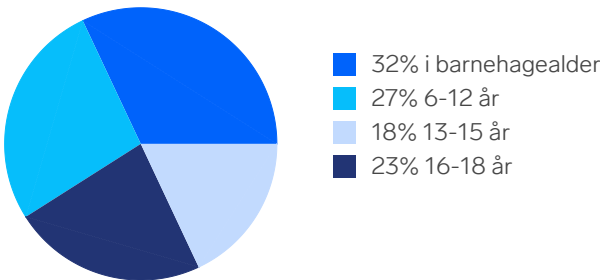
Offentlig transport

 Bodung stasjon Linje R14	2 min  0.2 km
 Bodung stasjon Linje 463	3 min  0.3 km
 Årnes stasjon Buss, tog	7 min  5.5 km
 Oslo Gardermoen	36 min 

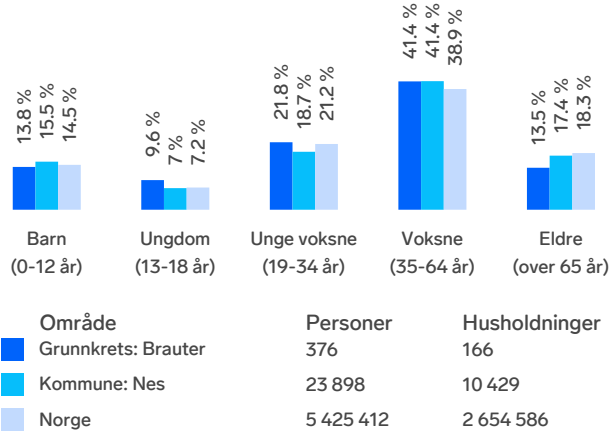
Skoler

Fjellfoten skole (1-7 kl.) 207 elever, 12 klasser	7 min  4.7 km
Framtun skole (1-7 kl.) 144 elever, 12 klasser	7 min  5.5 km
Årnes skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	10 min  6.6 km
Auli skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	9 min  7.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	10 min  6.7 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	10 min  6.9 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	15 min  11.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

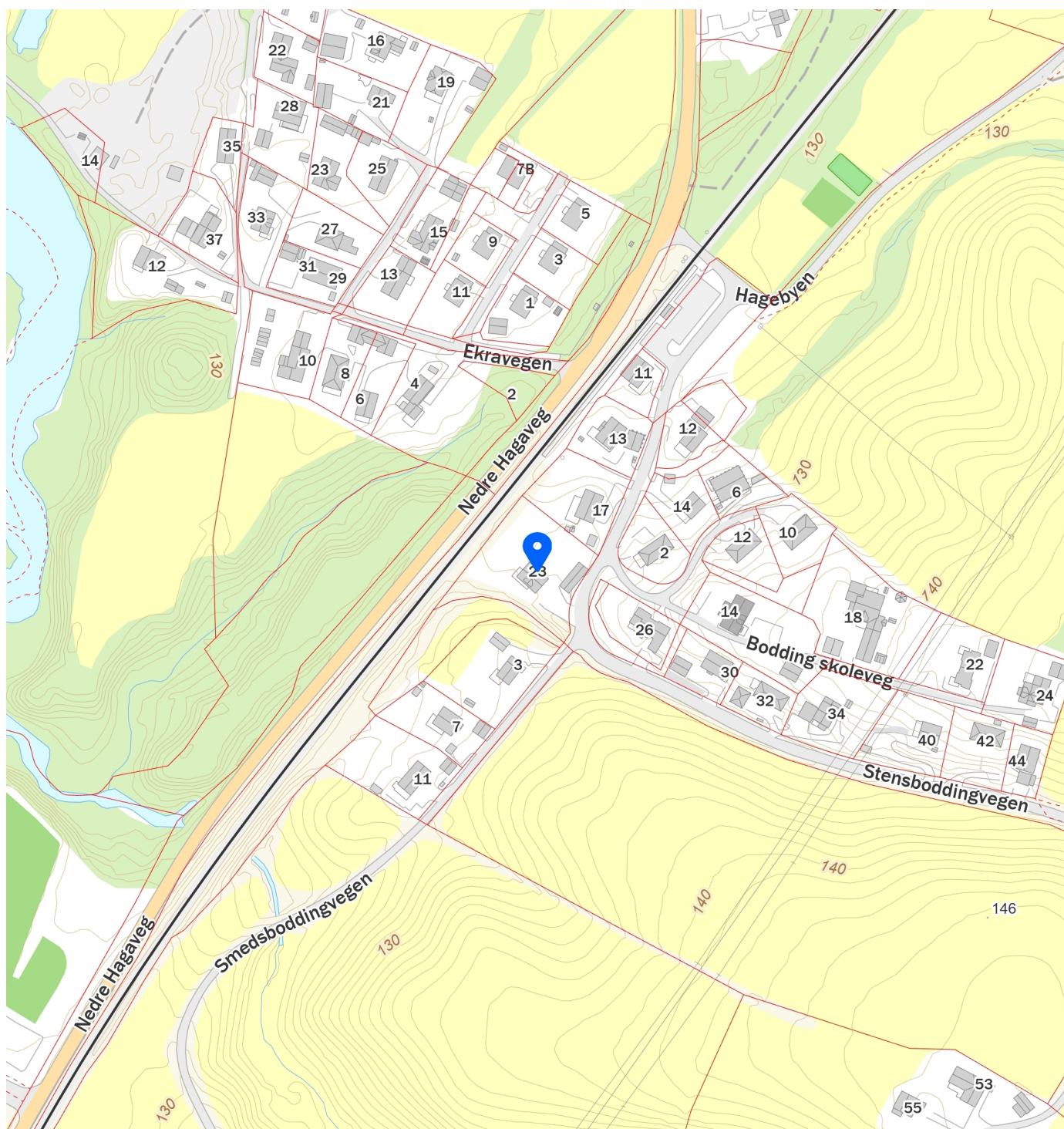
Espira Evangtunet barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min  4.4 km
Korsdalen bhg - Hagadalen (1-5 år) 34 barn	5 min  4.6 km
Haga barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min  5.3 km

Dagligvare

Spar Årnes PostNord	7 min  5.4 km
Kiwi Årnes PostNord	8 min  5.8 km

Sport

 Haga stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min  4.5 km
 Fjellfoten skole Ballspill	7 min  4.7 km
 Spentst Årnes	6 min 
 Atletico Neshallen	10 min 



TINGLYST

A V T A L E

09.05.1994

OM RETT TIL Å LEGGE OG HA LIGGENDE LEDNINGER
OVER GRUNNEIENDOM mellom

NES
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGS NR. 3110

Arne Skøyeneie.....født. [redacted] ier av gnr.179.bnr..002.
og Nes kommune.

1. Arne Skøyeneie....., eier av gnr.179.bnr..002 i Nes,
gir med dette Nes kommune rett til å legge og ha liggende
.....
spillvannsledning over eiendommen.....
som vist på plan nr.00-003-18.A....., og som er påvist i marka.
2. I anleggstiden gis Nes kommune rett til å disponere et inntil
10 m bredt anleggsbelte som kan ryddiggjøres.
3. Nes kommune forplikter seg til å utføre anlegg og eventuelle
vedlikeholdsarbeider så skånsomt som mulig. Erstatning for
eventuelle skader, enten disse oppstår i anleggsperioden eller
ved senere tilsyn og vedlikehold, skal i mangel av minnelig
overenskomst fastsettes ved rettslig skjønn på Nes kommunes
bekostning.
4. Det ytes ikke erstatning for retten til å ha ledninger
liggende over eiendommen.
5. Nes kommune gis rett til senere å utføre nødvendig inspeksjon
og vedlikehold på anlegget.
6. All bygging, fylling, sprenging og graving nærmere enn 4 m fra
ledningen skal godkjennes av teknisk etat, Nes kommune.
7. Når arbeidene på eiendommen er ferdig, skal det foretas
ferdigbefaring hvor grunneier er tilstede.
8. Det er forøvrig gjort avtale om:
9. Avtalen skal tinglyses som hefte i eiendommen.
Tinglysingen skjer for Nes kommunes regning.

Arne Skøyeneie

Grunneier

[Signature]

Nes kommune



Doknr: 3110 Tinglyst: 09.05.1994 Emb: 009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDLEGG: ISERVITUTTER

DAGBOKFØRT

29 SEP 80 06722

SORENSKRIVEREN
NES

ERKLÆRING

Undertegnede, Marie Johnson Aklau Johnsen, født 24/4. 1915
som eier av gnr. 179, bnr. 2,
i Nes, Akershus, samtykker herved at det på eiendommen, gnr. 179
bnr. 14, Bakkavold, i Nes,
Akershus, nå tilhørende J. A. Karlsen,
født 28/7-41, oppføres Balighus
i en avstand av 3-3 1/2 m fra grensen mellom eiendommene.

Jeg forplikter meg og fremtidige eiere til ikke å bygge nærmere
grensen enn den avstand som følger av bygningsloven. § 70.2.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på min foran nevnte
eiendom.

Oslø, den 16/9-1980

Marie Johnson Aklau Johnsen

Som _____'s ektefelle samtykker jeg i
ovenstående erklæring.

_____, den _____